



Ejer- og generationsskifte i dansk landbrug drivere og barrierer for ejer- og generationsskifter

Pedersen, Michael Friis

Publication date:
2016

Document version
Også kaldet Forlagets PDF

Citation for published version (APA):
Pedersen, M. F., (2016). *Ejer- og generationsskifte i dansk landbrug: drivere og barrierer for ejer- og generationsskifter*, 32 s., IFRO Udredning Nr. 2016/23

IFRO Udredning



Ejer- og generationsskifte i dansk landbrug

Drivere og barrierer for ejer- og generationsskifter

Michael Friis Pedersen

IFRO Udredning 2016 / 23

Ejer- og generationsskifte i dansk landbrug: Drivere og barrierer for ejer- og generationsskifter

Forfatter: Michael Friis Pedersen

Intern, faglig kvalitetskontrol: Jesper Sølvér Schou

Udarbejdet i henhold til aftalen mellem Institut for Fødevarer- og Ressourceøkonomi og Miljø- og Fødevarerministeriet om forskningsbaseret myndighedsberedskab.

Udgivet november 2016

Se flere myndighedsaftalte udredninger på www.ifro.ku.dk/publikationer/ifro_serier/udredninger/

Institut for Fødevarer- og Ressourceøkonomi
Københavns Universitet
Rolighedsvej 25
1958 Frederiksberg
www.ifro.ku.dk

Indholdsfortegnelse

Sammendrag.....	3
Introduktion.....	4
Del 1: Udviklingen i strukturen og omsætningen af danske landbrugsejendomme	5
Strukturel udvikling i den privatejede jord.....	8
Aldersfordelinger af ejere af arealer i personligt eje	10
Afgangsalder	15
Indgangsalder og fremtidige ejerformer	19
Del 2: Drivere og barrierer for ejer- og generationsskifter	21
Hårde drivere og barriere for ejer- og generationsskifter.....	23
Bløde drivere og barrierer for ejer- og generationsskifter.....	27
Konklusion	29
Appendiks 1	32

Sammendrag

Denne udredning sætter fokus på ejer- og generationsskifter i dansk landbrug ud fra en ejendomsvinkel. Udredningen ser altså primært på, hvem der ejer den danske landbrugsjord, og ikke så meget på hvem der dyrker den. Derudover fokuserer udredningen på aldersfordelingen af ejere, købere og sælgere i den del af landbrugets ejendomsmarked, der er personligt ejet.

Udredningens hovedpointer er følgende:

- Personligt eje er den stærkt dominerende ejerform for danske landbrugsejendomme.
- Efter liberaliseringen af Landbrugsloven har der været kraftig vækst i selskabsejerformerne, men deres absolutte ejerandel af den danske landbrugsjord er stadig beskeden.
- Efter den finansielle krise er gennemsnitsalderen for ejerne af danske landbrugsejendomme steget mere end den generelle aldersudvikling for den voksne befolkning. Før krisen var det omvendt.
- I 2008 var den gennemsnitlige alder for en ejer af en dansk landbrugsejendom 53,6 år, i 2015 var den 57,4 år.
- Aldersgrupperne under 57 år dyrker gennemsnitligt 112,5 % af deres ejede areal, dvs. de forpagter et areal svarende til 12,5 % af det de ejer. Omvendt dyrker aldersgrupperne over 82 år ca. 50 % af den jord, de ejer.
- Omsætningen af landbrugsjord er stort set halveret efter den finansielle krise.
- Hvor der både før og efter den finansielle krise har været gradvist forværrede etableringsproblemer, er det først efter krisen, at man kan tale om en ejerskifteproblemstilling.
- Før krisen har der været en tendens til, at midaldrende etablerede landmænd har været hårde konkurrenter for unge landmænd under etablering i landbrugets ejendomsmarked.
- Efter krisen er der en tendens til udskudt tilbagetrækning, hvor flere ældre landmænd end tidligere bibeholder ejerskabet til deres jord i en høj alder og enten fortsætter driften eller bortforpagter jorden frem for at sælge.
- Baggrunden for dette er formenligt blandt andet, at disse ældre landmænd dels:
 - Har en større egenkapital, som de kan stille som sikkerhed for deres lån og derved opnå væsentlige finansieringsmæssige fordele.
 - Ikke kan opnå så høje priser for deres ejendomme pt. og bedste alternativ for dem derfor er at fortsætte driften eller bortforpagte frem for at sælge.
- Hvorvidt denne udskudte tilbagetrækning er et samfundsøkonomisk problem, er diskutabelt. Mens der kan være produktivitetsmæssige problemstillinger med ældre ejere, kan der omvendt væsentligt lavere transaktionsomkostninger relateret til finansielle ydelser.
- Ejer- og generationsskifteproblemstillingen er ikke forbigående. Faktisk er det sandsynligt, at problemstillingen bliver værre om 10 - 20 år, idet aldersgruppen af 49 - 58-årige i dag ejer en væsentligt større andel af jorden end tidligere. Når denne gruppe ønsker at trække sig tilbage fra ejendomsmarkedet, kan der forventes et relativt stort aldersbetinget udbud.

I udredningens anden del oplistes en række mulige drivere og barrierer for ejer- og generationsskifter. Blandt de væsentligste barrierer for ejer- og generationsskifter kan nævnes finansieringsforhold, skatteforhold og politisk usikkerhed.

Introduktion

Gennemsnitsalderen for danske landmænd er stigende, og det opleves vanskeligt at gennemføre ejer- og generationsskifter i dansk landbrug. I den nye tilskudsordning for unge landbrugere har der f.eks. været overraskende lav søgning. På denne baggrund ønsker Miljø- og Fødevareministeriet (MFVM) en redegørelse for udviklingen i omsætningen af danske landbrugsejendomme og aldersfordeling for ejere af disse ejendomme. Jesper Sølvér Schou, Institut for Fødevare- og Ressourceøkonomi (IFRO), har stået for den interne faglige kommentering af udredningen.

Dette fokus på landbrugsejendomme supplerer det traditionelle fokus landbrugsbedrifterne. Forskellen er, at bedriften er den driftsøkonomiske enhed, mens ejendommen er en matrikulær enhed. Denne kan være sammenlignelig med en bedrift, men kan også være en del af en bedrift, eller helt eller delvist være udlejet (bortforpagtet) til en bedrift, hvorved der kan være en vis separation af ejerskab og den driftsmæssige kontrol med landbrugsjorden.

Dette fokus er væsentligt i lyset af den stigende andel af jorden, der er forpagtet, idet en stor del af de barrierer, der er ved ejer- og generationsskifter i landbruget, relaterer sig til overdragelsen af den kapitaltunge fastejendom og ikke driften i sig selv.

Oplevelsen af vanskeligere forhold for ejer- og generationsskifter kan dels komme til udtryk ved, at unge landmænd finder det svært at få fodfæste som selvstændig landmand, og særligt som ejer af den faste ejendom. Oplevelsen kan også komme til udtryk ved, at ældre landmænd finder det vanskeligt at finde en aftager for ejendommen og derved ikke føler, at de kan sælge.

Begge disse forhold har f.eks. indflydelse på et tal som gennemsnitsalderen for landmænd eller jordejere, som ændrer sig som en funktion af omfang og alder for de personer, der kommer ind i populationen af jordejere, omfang og alder for de personer, der forlader populationen af jordejere, omfang og alder for de personer, der allerede er en del af populationen af jordejere, som køber mere jord, og tiden i sig selv. Den politiske bevågenhed omkring udviklingen for de unge landmænds udfordringer med etablering og de ældre landmænds udfordringer omkring tilbagetrækning er dog ikke nødvendigvis den samme. Behovet for politiske tiltag bliver ofte illustreret med udviklingen i gennemsnitsalderen for landmændene. Det er ofte etableringsmuligheden for unge landmænd, der har det politiske fokus, mens det f.eks. også kan være udviklingen omkring tilbagetrækning for ældre landmænd, der driver udviklingen i gennemsnitsalderen på trods af uændrede forhold omkring unges etablering.

Udredningen redegør først for udviklingen i strukturen af og markedet for landbrugsejendomme og ubebyggede landbrugslodder med fokus på aldersfordelingen for personlige ejere af den danske landbrugsjord. På baggrund af dette oplistes mulige drivere og barrierer for ejer- og generationsskifter i dansk landbrug. Hverken opstillingen af drivere og barrierer eller den kortfattede omtale af de enkelte drivere og barrierer bør anses for udtømmende, men som et forsøg på at redegøre for vigtige eller interessante elementer, som kunne være emner for videre undersøgelse.

Redegørelsen for udviklingen i ejendomsstrukturen og omsætningen af ejendomme baseres primært på registerdata gennem Danmarks Statistiks forskeradgang. På baggrund af data for den fulde population om alder og ejerprocent på personer, der er registrerede som ejere af landbrugsejendomme og ubebyggede landbrugslodder, samt det vurderede areal for den enkelte ejendom, beregnes der f.eks. aldersfordelinger

for ejere af de personligt ejede arealer i danske landbrugsejendomme. På baggrund af hvornår personer optræder i registrene hhv. første gang eller sidste gang, beregnes fordelinger for indgangsalder og afgangsalder for jordejere i Danmark.

Redegørelsen viser blandt andet, at mens udviklingen i tilgangen af yngre landmænd på landbrugets ejendomsmarked fortsat er lav, så er der efter finanskrisen tillige en tendens til, at flere ældre jordejere bibeholder ejerskabet til deres landbrugsjord i en høj alder. Det har ikke været unormalt, at ældre ejede landbrugsjord førhen, men andelen af det samlede areal ejet af personer over pensionsalderen er steget på det seneste, hvor det hidtil har været relativt stabilt. Denne udvikling er illustreret ved en faldende andel af den samlede landbrugsjord, der ejes af yngre personer, og en øget andel af jorden ejet af midaldrende og ældre.

Begreberne ejerskifte og generationsskifte bruges her, som i så mange andre publikationer, i flæng. Ejerskifter indikerer dog i denne udredning ejendomshandler mellem fysiske eller juridiske personer, der ikke er i familie med hinanden. Generationsskifter indikerer derimod i denne udredning en ejendomshandler mellem fysiske eller juridiske personer, der er i familie med hinanden.

Generationsskifteproblemstillinger i dansk landbrug har tidligere været analyseret af IFRO (tidligere Fødevareøkonomisk Institut (FOI)) fra andre vinkler og i væsentligt mere omfattende karakter end nærværende udredning. Som eksempler kan nævnes Jensen og Lund (2002) om forpagtning som førstegangsetablering; Svendsen (2002) om generationsskifte i fremtidens landbrug; Svendsen (2003) om analyser af konkrete generationsskiftemodeller; Christensen et al. (2007) om landbrugets fremtidige besiddelsesformer og finansiering; og Rasmussen (2009) om konsekvenserne af ændringer i Landbrugsloven.

Denne udredning afgrænses til at se på udviklingen i antal, omfang og alder med fokus på personligt ejede landbrugsejendomme og ubebyggede landbrugslodder og redegør således blandet andet ikke for forholdene bag den del af landbrugsejendommene, der er ejet af juridiske personer (selskaber).

Som tidligere nævnt er oplystningen af drivere og barrierer i udredningens anden del ikke udtømmende.

Del 1: Udviklingen i strukturen og omsætningen af danske landbrugsejendomme

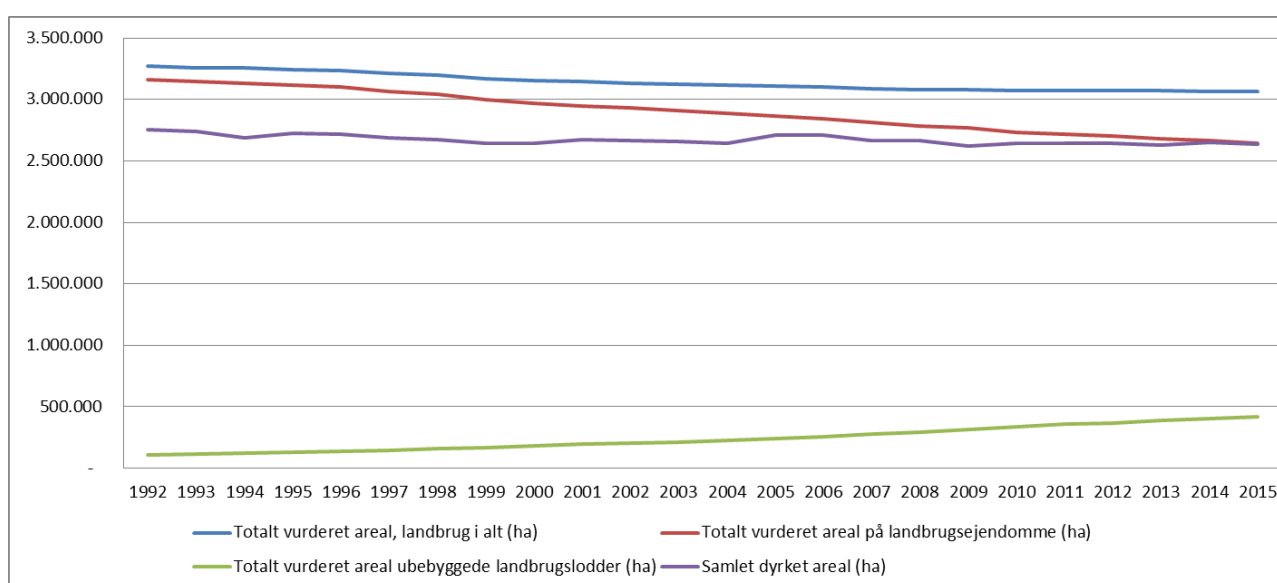
Det faktuelle grundlag for meget af debatten omkring problemstillingerne vedr. generationsskifte i landbruget bygger på opgørelser på bedriftsniveau. I det omfang man ønsker at se på alderen for de personer, der er økonomisk ansvarlige for driften af den danske landbrugsjord, er dette også relevante data at kigge på. I forhold til generationsskifteproblemstillinger kan det dog hævdes, at det primært er alderen på ejerne af danske landbrugsejendomme, og ikke alderen på evt. forpagtere, der er det interessante, fordi det er ejerne af landbrugsejendommene, der sidder på de kapitaltunge dele af landbruget, hvortil problemerne med generationsskiftet ofte er knyttet. Derfor baseres det følgende kapitel primært på ejendomsregisterdata. For at fremhæve forskellen mellem ejendomsniveau og bedriftsniveau præsenteres der også data for det dyrkede areal i bedriftsniveauet og aldersfordelingen for de personer, der søger støtten på arealerne (typisk ejeren, når denne selv driver jorden, og forpagteren, når arealerne er bortforpagtede).

Det dyrkede areal falder fra ca. 2,8 mio. ha i 1992 til ca. 2,6 mio. ha i 2015. Det er dette areal, der refereres til i bedriftsopgørelser. I ejendomsopgørelser er det dyrkede areal ikke oplyst, men derimod det vurderede

areal, som ud over de dyrkede arealer kan indeholde arealer, der ikke er dyrkede, så som skov, naturarealer, gårdspladser, bygningers grundareal, veje m.v.

Det totale areal tilhørende landbrugsejendomme og ubebyggede landbrugslodder udgør i 1992 ca. 3,3 mio. ha, faldende til ca. 3,1 mio. ha i 2015. Over perioden 1992 til 2015 udgør det dyrkede areal relativt stabilt 85 % af det samlede areal tilhørende landbrugsejendomme og ubebyggede landbrugslodder. Der er dog udsving mellem 83 % og 87 % af det samlede areal.

Der kan i mindre omfang være dyrkede arealer på ejendomme, der har en anden ejendomskategori end de to kategorier, der anvendes i denne opgørelse; landbrugsejendomme og ubebyggede landbrugslodder. Det drejer sig formentlig primært om skovejendomme, der kan have dyrkede arealer, men pga. et dominerende skovareal bliver vurderet som skovejendomme.



Figur 1: Totalt areal i landbrugsejendomme og ubebyggede landbrugslodder sammenlignet med det dyrkede areal. Kilde: Registerdata, DST og Statistikbanken, AFG1, DST (Samlet dyrket areal).

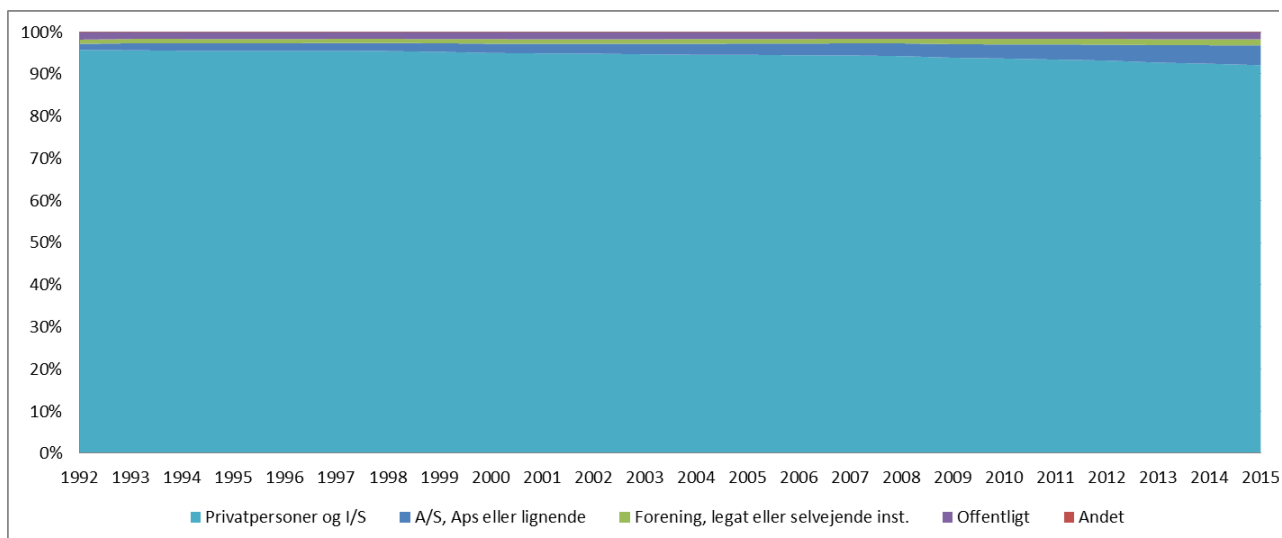
Figur 1 viser dels det dyrkede areals relativt stabile andel af det samlede areal i landbrugsejendomme og ubebyggede landbrugslodder (totalt vurderet areal, landbrug i alt), dels udviklingen i det stigende areal tilhørende ubebyggede landbrugslodder og det faldende areal i landbrugsejendomme. Dette illustrerer udviklingen, hvor bygningsparceller adskilles fra jorden i landbrugsejendomme og overgår til anden status, mens den ubebyggede ejendom oftest drives sammen med andre landbrugsejendomme i en større samlet bedrift. I det følgende vil der kun undtagelsesvis blive skelnet mellem landbrugsejendomme og ubebyggede landbrugslodder. Betegnelsen landbrugsejendomme vil dække begge begreber, med mindre andet er anført.

For den enkelte ejendom indeholder registre information om ejerforhold. På baggrund af dette kan det udledes, hvor store arealer der ejes af følgende kategorier:

- Privatpersoner og interessentskaber
- A/S, Aps eller lignende
- Foreninger, legater og selvejende institutioner
- Offentlige (Staten og Kommuner)

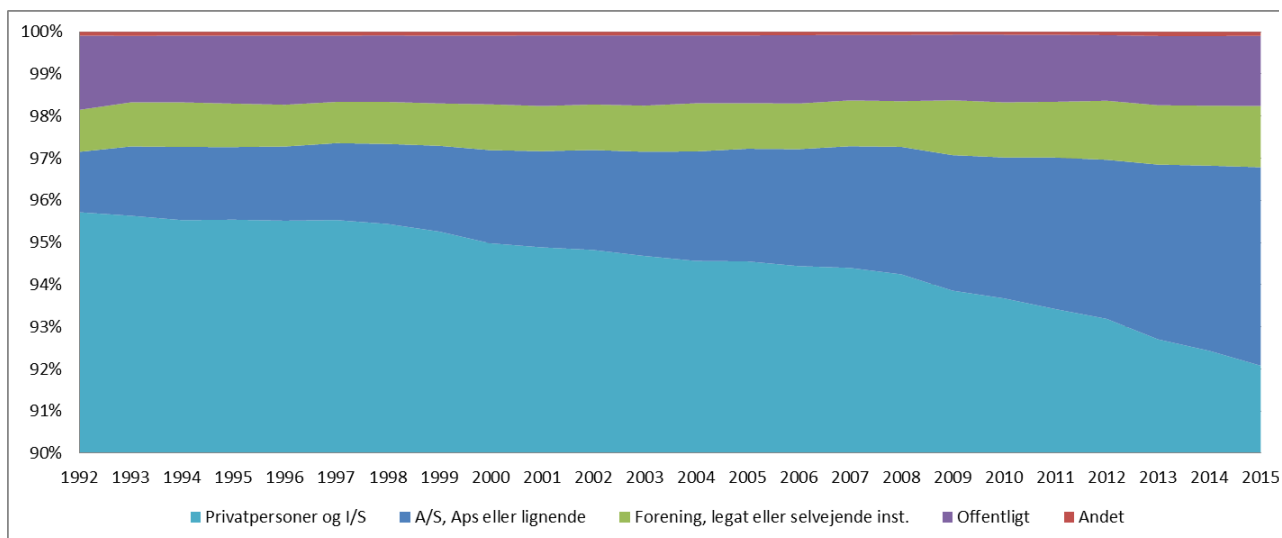
- Andet

Figur 2 viser den dominerende overvægt, som privatpersoner og interessentskaber har i ejerskabet til danske landbrugsejendomme. Figur 3 viser på baggrund af samme data som Figur 2 et nærbillede, der afslører en vis udvikling, hvor andelen af jorden der tilhører foreninger, legater og selvejende institutioner, det offentlige og kategorien "andet" er stabil, mens andelen af jorden, der ejes af selskaber, er stigende på bekostning af ejerskabet i privat regi. I 1992 var ca. 1,4 % af jorden ejet af selskaber, mens det i 2015 er ca. 4,7 %. 95,7 % af jorden var ejet af privatpersoner i 1992, og i 2015 er dette tal faldet til 92,1 %. Samlet set er der sket en stor forholdsmæssig stigning i selskabsejet, men fra et meget lavt niveau.



Figur 2: Fordeling af arealer tilhørende landbrugsejendomme og ubebyggede landbrugslodder efter ejerforhold. Kilde: Registerdata, DST.

Fra 1992 til 2010 har der været en relativ støt udvikling, hvor arealet ejet af selskaber er steget med i gennemsnit ca. 3.100 ha pr. år, svarende til ca. 1 promille af det samlede areal i landbrugsejendomme. Fra 2011 til 2015 er arealet ejet af selskaber steget noget hurtigere med i gennemsnit ca. 8.400 ha pr. år, svarende til ca. 2,7 promille af det samlede areal i landbrugsejendomme.



Figur 3: Fordeling af arealer tilhørende landbrugsejendomme og ubebyggede landbrugsplodder efter ejerforhold, nærbillede. Kilde: Registerdata, DST.

Registerdata viser, at der samlet set er ca. 144.000 ha jord i landbrugsejendomme og ubebyggede landbrugsplodder ejet af selskaber i 2015. Foreninger m.v., det offentlige og "andet" ejer i alt ca. 98.000 ha i 2015, hvoraf en del arealer må antages at være bortforpagtet til landmænd (f.eks. præstegårdsjord og kommunalt ejet jord). Til sammenligning udgør det samlede dyrkede areal for bedrifter med uoplyst alder jf. DST's opgørelser ca. 220.000 ha (BDF107).

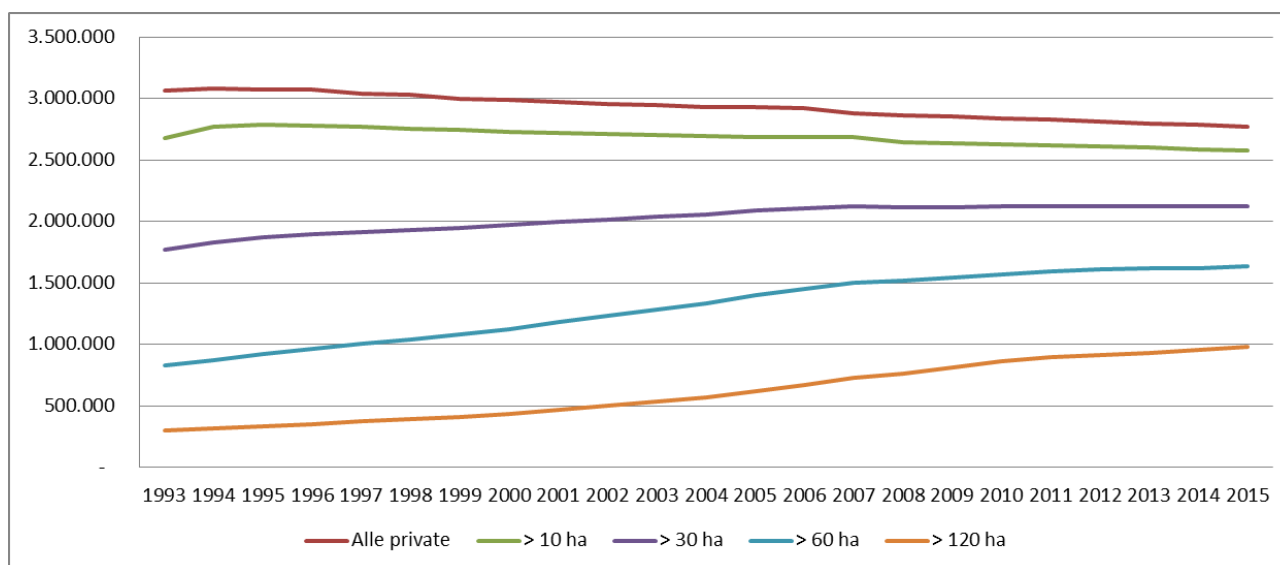
Der kan både være selskaber, der dyrker privatejet jord i forpagtning, ligesom der kan være selskaber, der ejer jord, som bortforpagtes. Sidst kan selskaber også dyrke jord, de selv eller andre selskaber ejer.

Strukturel udvikling i den privatejede jord

Der har været en betydelig strukturel udvikling i landbruget, som også afspejles i koncentrationen af ejerskabet af den danske landbrugsjord. Figur 4 viser det samlede areal på landbrugsejendomme i privat eje samt arealet ejet af personer, der ejer mere end hhv. 10, 30, 60 og 120 ha.

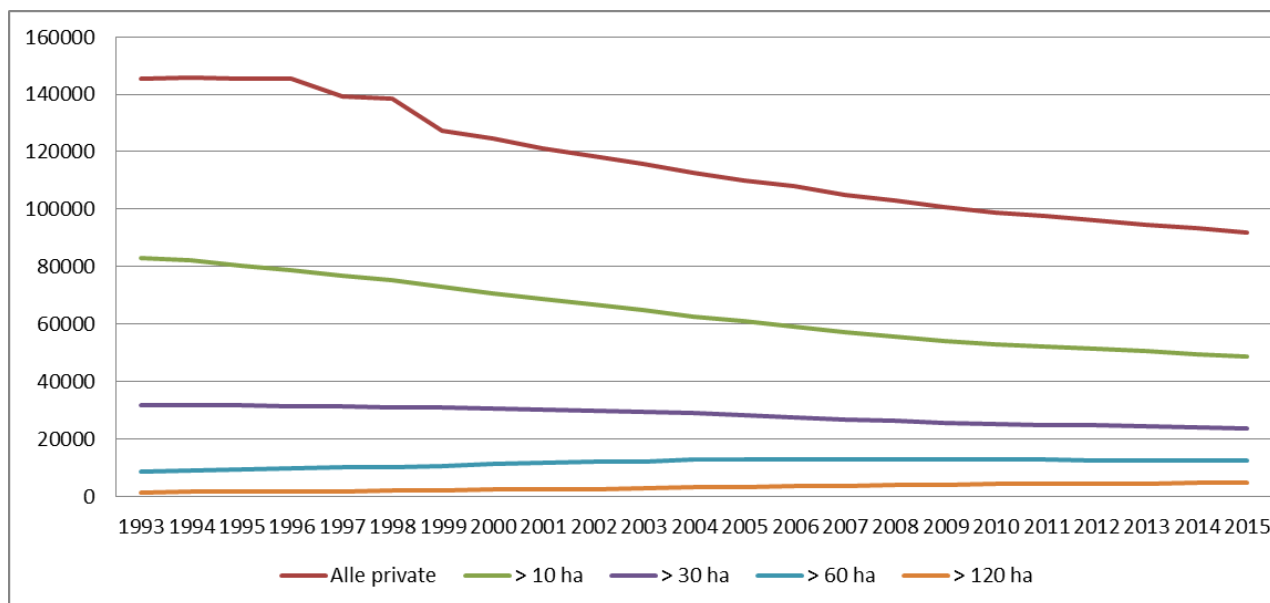
Det samlede areal i privat eje for alle landbrugsejendomme uanset ejerens samlede areal er faldet gradvist over perioden 1993 til 2015. Dette afspejler dels en overgang fra privat eje til selskabseje eller lignende, men også en afgang af arealer til andre benyttelseskode, f.eks. omvurderinger til parcelhuse.

Summer man alle arealer, den enkelte person ejer, vægtet med ejerprocenten i tilfælde af fællesjeje, er det samlede areal ejet af personer, der ejer mere end 10 ha relativt stabilt omkring niveauet 2,6-2,7 mio. ha. Det samlede areal ejet af personer, der ejer mere end 30 ha, er steget fra ca. 1,8 mio. ha til ca. 2,1 mio. ha, men ser ud til at være stagneret fra omkring 2008. Arealet ejet af personer, der ejer mere end 60 ha, er fordoblet fra ca. 800.000 ha i 1993 til ca. 1,6 mio. ha i 2015, og der ses stadig en svag stigning i arealet, selv om udviklingen også her er aftaget. Det samlede areal ejet af personer, der ejer mere end 120 ha, er mere end tredoblet fra ca. 300.000 ha i 1993 til knap 1 mio. ha i 2015, også her er udviklingen aftaget siden 2012.



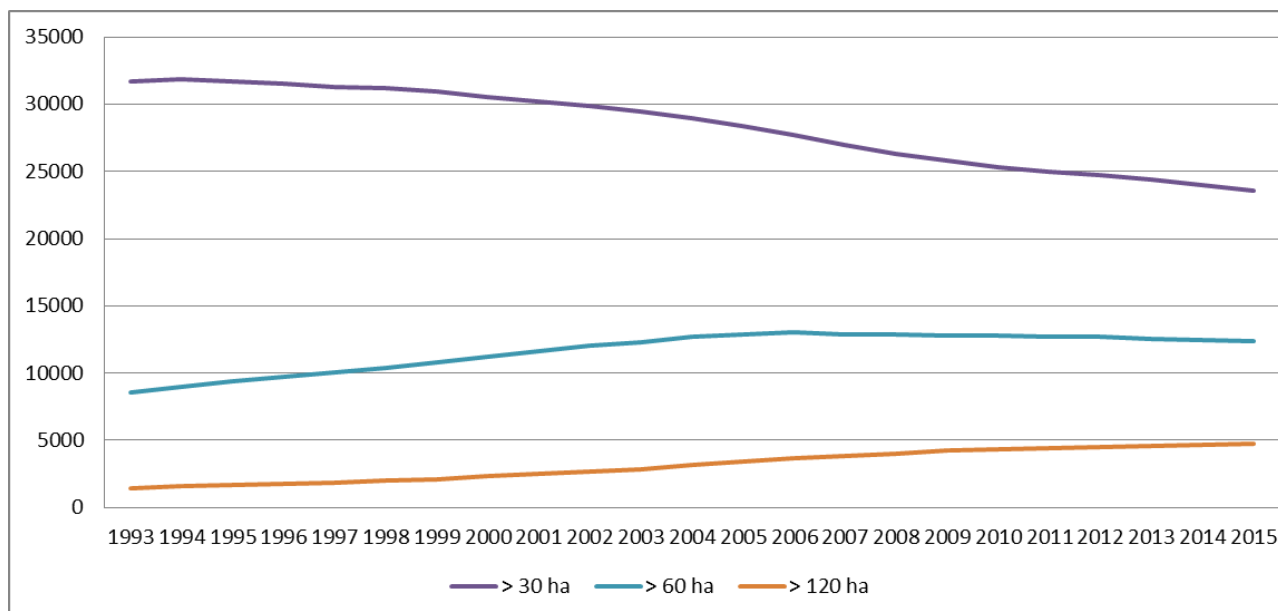
Figur 4: Totalt areal for alle private ejere af landbrugsejendomme, samt arealet for ejere med mere end 10, 30, 60 og 120 ha. Kilde: Registerdata, DST.

Antallet af personer, der ejer landbrugsejendomme, er samlet set faldet betydeligt over perioden 1993 til 2015 (Figur 5), mens antallet af personer, der ejer mere end 60 ha, er steget med ca. 45 % fra ca. 8.500 personer i 1993 til ca. 12.350 personer i 2015. Antallet af personer, der ejer mere end 120 ha, er steget med ca. 225 % fra ca. 1.450 personer i 1993 til ca. 4.750 personer i 2015.



Figur 5: Antal personer der ejer landbrugsejendomme efter samlet personligt areal. Kilde: Registerdata, DST.

Figur 6 viser på baggrund af samme data som Figur 5 udviklingen i antallet af jordejere, dog som et nærbillede, der kun viser udviklingen for personer, der ejer mere end 30 ha.



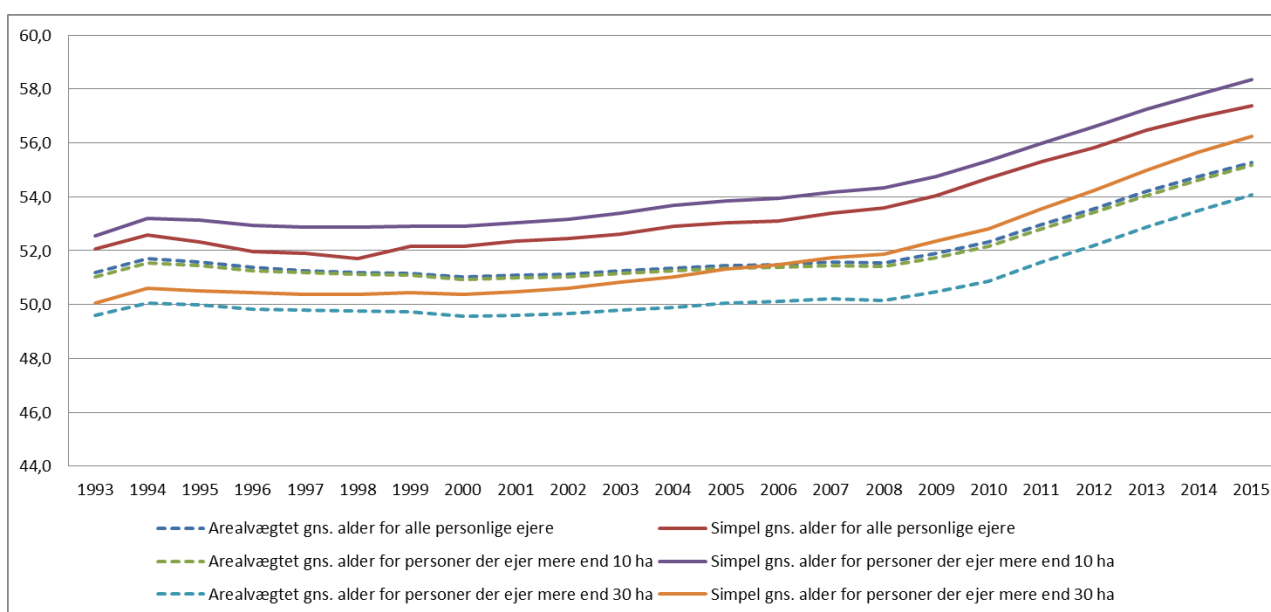
Figur 6: Antal personer der ejer landbrugsejendomme efter samlet personligt areal. Kilde: Registerdata, DST.

Samlet set koncentrerer ejerskabet af landbrugsjorden på færre hænder, i takt med at antallet af bedrifter falder, dog ikke i helt samme tempo. Antallet af personer, der ejer landbrugsejendomme, er således faldet med ca. 37 % fra 1993 til 2015, mens antallet af bedrifter med oplyst alder er faldet med 53 % i samme periode. Hvis man ønsker at kontrollere for helt små boliglandbrug, kan man se på antallet af ejere, der ejer mere end 10 ha, dette antal er faldet med 42 % fra 1993 til 2015. I samme periode er antallet af bedrifter, der dyrker mere end 10 ha, faldet med ca. 55 %.

Denne udvikling afspejles også i stigningen i andelen af det dyrkede areal, der er forpagtet (Olsen & Pedersen, 2014) og kan ses som et udtryk for, at det pt. er mere vanskeligt at gennemføre ejerskifter af landbrugsejendomme, end det er at overdrage driften af arealerne fra en generation til en anden (f.eks. via forpagtning). Den stigende andel af jorden, der er forpagtet, kan derfor ses som en form for "coping"-strategi for erhvervet i lyset af vanskelige ejer- og generationsskifteforhold for landbrugsejendomme.

Aldersfordelinger af ejere af arealer i personligt eje

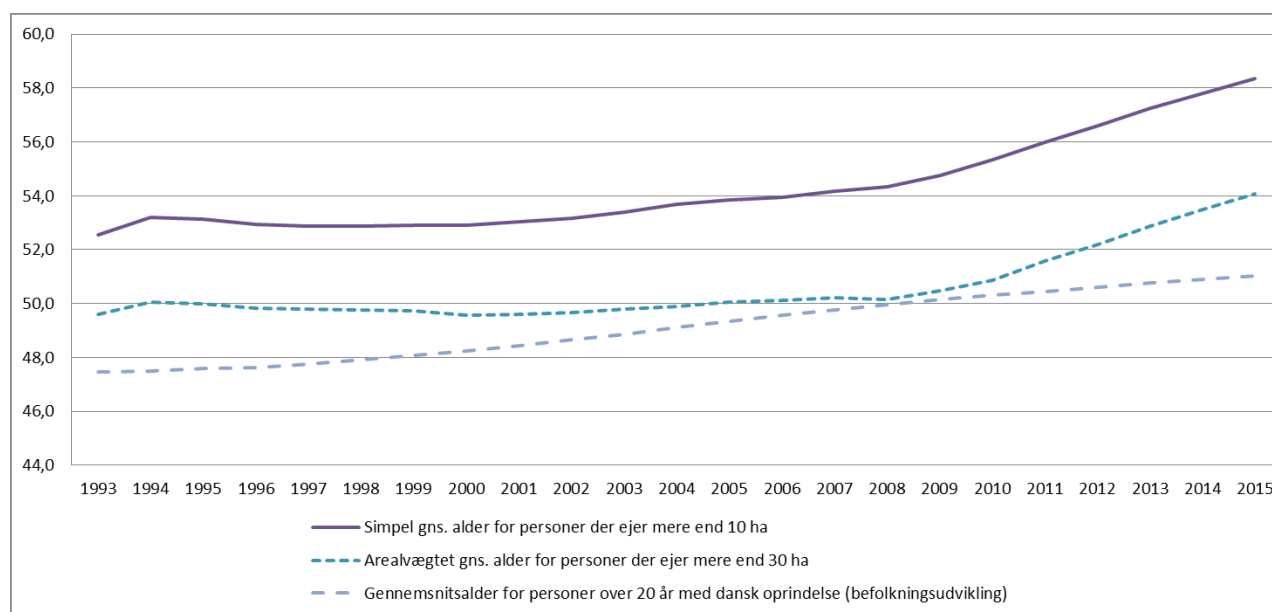
Gennemsnitsalderen for jordejere er steget siden begyndelsen af den globale finansielle krise i 2008. Figur 7 viser den gennemsnitlige alder for personer, der ejer landbrugsejendomme, dels som et arealvægtet gennemsnit og dels som et simpelt gennemsnit for alle jordejere; den gennemsnitlige alder for personer, der ejer mere end 10 ha; og personer, der ejer mere end 30 ha. Den simple gennemsnitsalder suppleres med den arealvægtede gennemsnitsalder, fordi der er en tendens til at ældre jordejere ejer mindre ejendomme, og den simple gennemsnitsalder kan derfor give et misvisende billede af, hvor meget kapital der skal flyttes ved ejer- og generationsskifter.



Figur 7: Gennemsnitsalder for personer der ejer landbrugsejendomme. Kilde: Registerdata, DST.

Generelt ligger de arealvægtede gennemsnit lavere end de simple gennemsnit, og for de simple gennemsnit stiger gennemsnitsalderen med ca. 0,8 år, når de mindste jordejere, der ejer under 10 ha (boliglandbrug), udtages af data. Hvis man fjerner jordejere med mindre end 30 ha, falder gennemsnitsalderen derimod markant med 2,5 år i forhold til personer, der ejer mere end 10 ha. De store jordejere er altså gennemsnitligt yngre end alle jordejere, og der er forholdsvis mange ældre jordejere, der ejer forholdsvis beskeden arealer (10-30 ha), mens de små boliglandbrug har en mere jævn aldersfordeling. Fra 2008 til 2015 er den

arealvægtede gennemsnitsalder for personer, der ejer mere end 30 ha, steget med ca. 0,6 år pr. år. Det er relevant at sammenligne denne udvikling med den generelle udvikling i den voksne befolknings gennemsnitsalder (Ahearn, 2016) og ikke alderen for f.eks. selvstændigt erhvervsdrivende i andre erhverv, idet det er og har været almindeligt at eje jord i en høj alder. Af Figur 8 fremgår det, at gennemsnitsalderen er steget væsentligt hurtigere for jordejere end for resten af befolkningen siden 2008.



Figur 8: Gennemsnitsalder for personer, der ejer landbrugsejendomme, og den voksne befolkning. Kilde: Registerdata, DST samt Statistikbanken, FOLK 2, DST.

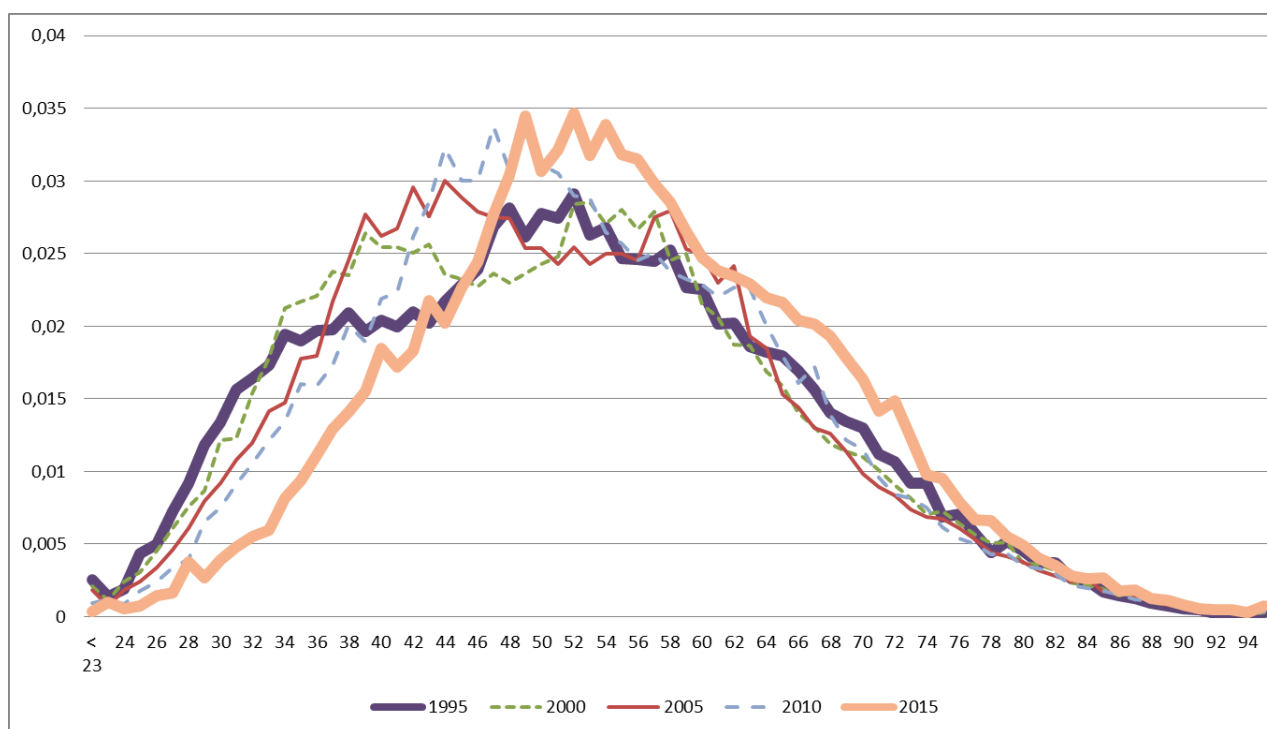
Gennemsnitsalderen for den voksne befolkning¹ er steget i gennemsnit 0,15 år pr år fra 2008 til 2015, og ca. ¼ af stigningen i gennemsnitsalderen for jordejere siden 2008 kan altså henføres til den generelle befolkningsudvikling. Til sammenligning hermed steg gennemsnitsalderen for jordejere langsommere end befolkningens gennemsnitsalder før den finansielle krise.

I forhold til generations- og ejerskifteproblemstillinger er det relevant at reflektere over, hvordan og i hvor høj grad udviklingen i gennemsnitsalderen afspejler problemet (Katchova & Ahearn, 2016). Figur 9 viser den relative aldersfordeling for jord i personligt eje på baggrund af hele populationen. Der fremgår en stigning i den relative ejerandel af jorden for personer med en alder over 46 år fra 1995 til 2015. Særligt aldersgruppen af 49-58-årige ejer en væsentligt højere andel af jorden, end den gjorde for 20 år siden. Stigningen er stærkt aftagende, når alderen bliver over 78 år.

Figur 9 kan bruges til at illustrere problemstillinger ved brug af gennemsnitsalderen i forhold til generations- og ejerskifte. Antages det (kontrafaktuel), at udviklingen i den relative jordbeholdning for personer over pensionsalderen ikke havde ændret sig fra 1995 til 2015, men at der alene var en udvikling, hvor de unge ejede mindre, og de midaldrende ejede mere, ville gennemsnitsalderen også stige. Dette ville ikke nødvendigvis skulle fortolkes som et ejerskifteproblem, idet de, der ønskede at sælge, kunne gøre det, men

¹ Den voksne befolknings gennemsnitsalder er her beregnet som gennemsnitsalderen for mænd og kvinder over 20 år med dansk oprindelse.

oftest til i forvejen etablerede personer. Det skulle dog måske fortolkes som et etableringsproblem, at unge havde svært ved at konkurrere med i forvejen etablerede landmænd.

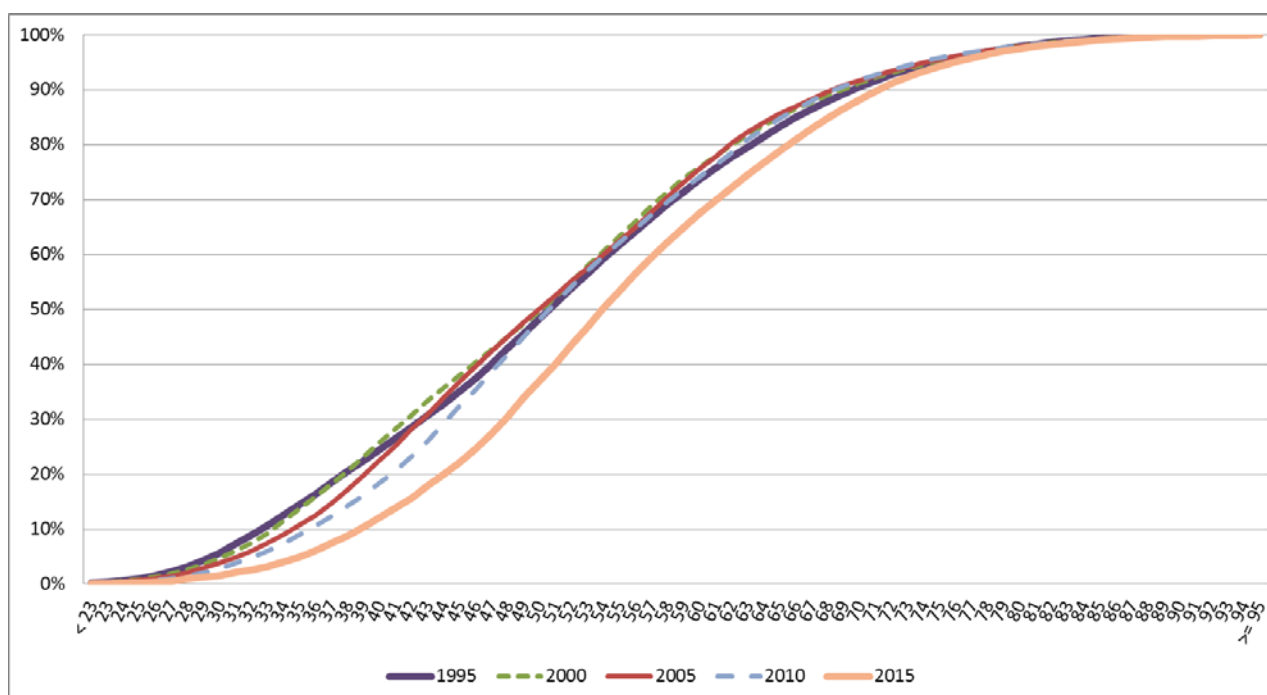


Figur 9: Relativ arealfordeling efter ejers alder for jord i personligt eje og ejere med mere end 10 ha.
Kilde: Registerdata, DST.

Det kan dog hævdes, at der aktuelt både er et etableringsproblem og et ejerskifteproblem i landbruget, idet en stigende andel af jorden ejes af personer over den almindelige pensionsalder. Ejerskifteudfordringerne tegner dog ikke til at blive mindre om 10-20 år, hvor de 49-58-årige kan ventes at påvirke ejendomsmarkedet med et stort aldersbetinget udbud qua deres store aktuelle ejerandel. Hvad ejerskifteudfordringen angår – det, at personer, der ønsker at sælge (på grund af alder), ikke kan finde en køber – er det dog delvist et spørgsmål om pris og et udtryk for, at disse personers bedste alternativ i den aktuelle situation er *ikke* at sælge til den opnåelige pris. Der kan være en lang række væsentlige afledte problemstillinger, f.eks. en tendens og et incitament for landmænd til at spare op til pension i deres virksomhed (fast ejendom) og ikke i f.eks. pensionsordninger med bedre risikospredning. "Ejerskifteproblemet" er måske mere et problem af navn end af gavn, men på lang sigt kan der komme en bølge af aldersbetinget udbud af landbrugsjord, hvor det er vigtigt at sikre, at der er en efterspørgselsside på ejendomsmarkedet, der er i stand til at opsuge dette udbud.

"Etableringsproblemet" kan vise sig at være et samfundsøkonomisk problem, hvis det f.eks. medfører mindre investeringer, og den erfaring, der opbygges som selvstændig, bliver givetvis mindre, når der er færre, der kommer ind i erhvervet på et senere tidspunkt. Omvendt kommer de relativt få yngre landmand, der bliver etablerede, ind i erhvervet med mere formel uddannelse, end det var tilfældet tidligere. Strukturudviklingen mod færre men større bedrifter medfører i sig selv, at der er behov for færre og færre unge, der etablerer sig. Det ændrer dog ikke ved, at det aktuelle niveau godt kan være for lavt.

Figur 10 viser som Figur 9 den relative arealfordeling efter ejers alder for personer, der ejer mere end 10 ha, men som en kumulativ fordelingsfunktion. Figur 10 viser den samme information som Figur 9.



Figur 10: Relativ arealfordeling efter alder for personer der ejer mere end 10 ha. Kilde: Registerdata, DST.

Forskydningen i 2015-kurven mod højre viser, at der særligt fra 2010 til 2015 har været ændringer i aldersfordelingen af danske jordejere, når man ser på andelen af jorden, der ejes af personer over 50 år, mens der for denne aldersgruppe har været en meget stabil fordeling i perioden 1995-2010, idet kurvene stort set ligger oven i hinanden. For personer under 50 år er kurven også forskudt mod højre, men med en mere jævn udvikling over tid, fra 1995 til 2015. I 1995 ejede personer på 33 år eller derunder ca. 10 % af jorden²; i 2000 var det personer på 34 år og derunder, der ejede 10 % af jorden; i 2005 var det personer på 35 år og derunder, der ejede 10 % af jorden; og i 2010 var det personer på 36 år og derunder, der ejede 10 % af jorden. Fra 2010 til 2015 er den ellers jævne udvikling accelereret sådan, at det er personer på 39 år og derunder, der ejer 10 % af jorden.

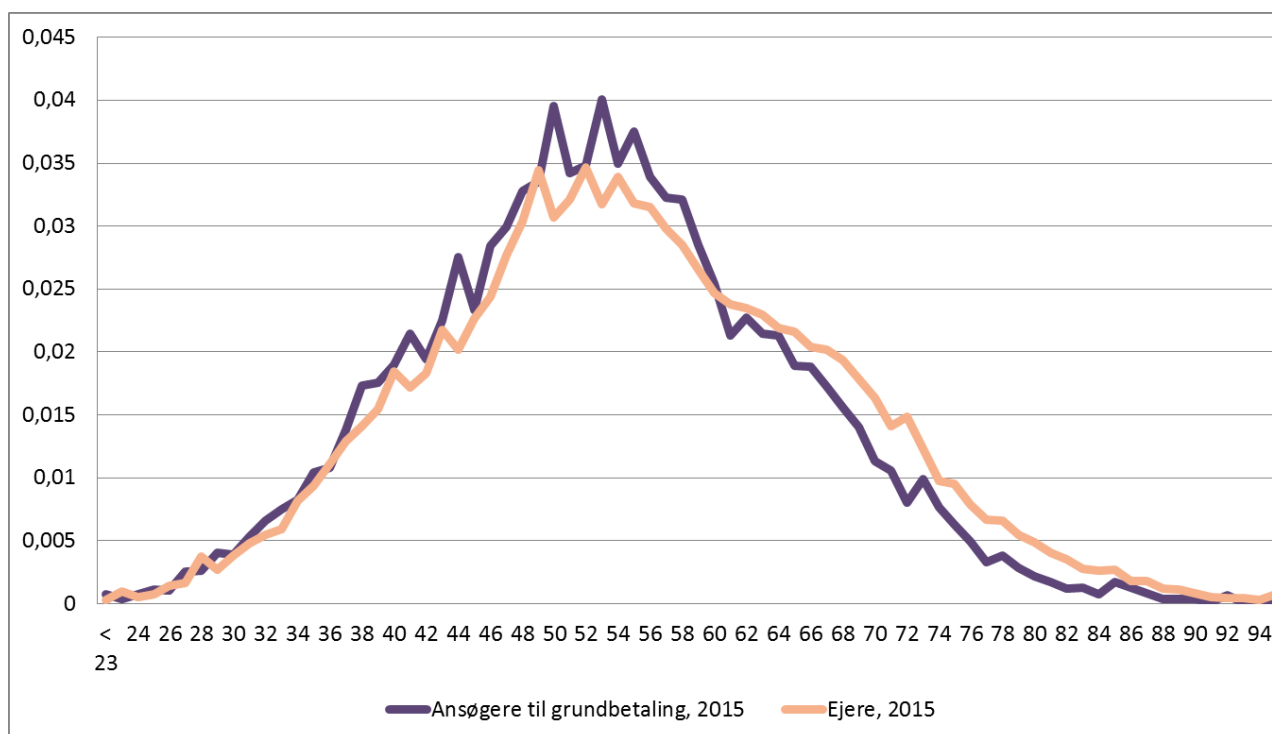
Fra 2000 til 2005 og i 2010 har der altså været en tendens til, at de midaldrende landmænd (ca. 40-50 år) har øget deres relative ejerandel af jorden, mens yngre aldersgrupper har reduceret deres ejerandel, og der har i gruppen over ca. 50 år stort set ikke været nogen forandring. Fra 2010 til 2015 har der derimod været en stor forandring i den relative ejerandel af jorden for gruppen af landmænd i 50-70-årsalderen. Dette kan både være et udtryk for udskudt tilbagetrækning og et udtryk for, at landmænd i denne gruppe er i en gunstig situation på ejendomsmarkedet, idet de kan have væsentlige finansieringsmæssige fordele i forhold til yngre og typisk mindre solvente konkurrenter på ejendomsmarkedet.

Aldersfordelingen for jordejere er fladere end aldersfordelingen for ansøgere til grundbetalingen (EU-støtte). Dette er relevant information i forhold til målretning af eventuelle politiske tiltag, afhængigt af hvordan man definerer problemstillingen, og hvilke politiske mål man ønsker at opnå. Sammenligner man

² Arealet af landejendomme og ubebyggede landbrugslodder i Danmark.

aldersfordelingen for jordejere og ansøgere til grundbetalingen, får man et indtryk af, hvilke aldersgrupper der er nettoforpagtere og nettobortforpagtere, samt et indtryk af forskellen i aldersfordelingen for jordejere og aktive landmænd. Figur 11 viser den relative arealfordeling af jorden i personligt eje efter alder fra Figur 9 sammenholdt med den relative arealfordeling af ansøgte arealer, hvor der kan knyttes en alder til ansøgeren.

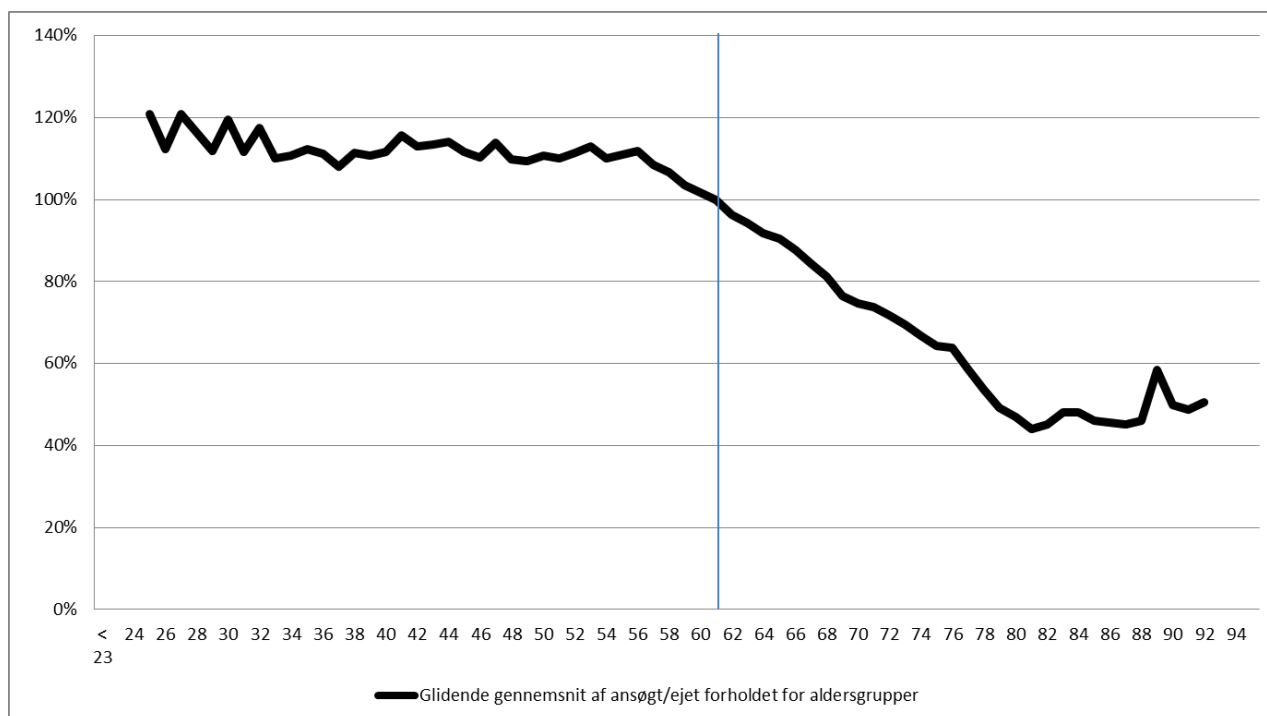
Der er ikke tale om fuld sammenlignelighed mellem arealerne og aldersfordelingerne, idet de ejede arealer er baseret på de vurderede arealer for landbrugsejendomme og ubebyggede landbrugslodder, hvor ejeren ejer mere end 10 ha. Hvor der er flere ejere, tæller det vurderede areal x ejerprocenten, sådan at alle ejere med en arealandel på over 10 ha tæller med. For ansøgernes aldersfordeling er der taget udgangspunkt i det totale ansøgte areal, hvor der kan knyttes en alder til ansøgningen. Dette samlede areal er mindre end det samlede vurderede areal for personligt ejede landbrugsejendomme. Under antagelse af at det ansøgte areals andel af en ejendoms vurderede areal er konstant, kan de relative fordelinger sammenlignes. I tilfælde, hvor der er flere ejere bag den virksomhed, der ansøger, er det den først anførte ejers alder, der indgår, og ikke alle ejere med mere end 10 ha som i opgørelsen af ejere af fast ejendom.



Figur 11: Relativ arealfordeling efter alder for jord i personligt eje og ejere med mere end 10 ha samt relativ arealfordeling efter alder på ansøgere, der ansøger om arealer på mere end 10 ha. Kilde: Registerdata, DST samt NaturErhvervsstyrelsen.

Figur 11 viser, at fordelingen af ansøgere er lidt smallere end fordelingen af ejere. Dette er ikke overraskende og bekræfter et billede af, at ældre jordejere (og måske forhenværende landmænd) bortforpagter deres jord. Figur 12 viser et glidende gennemsnit af forholdet mellem det relative ansøgte areal og det relative ejede areal for aldersgrupper på basis af samme data som Figur 11. Op til ca. 57-årsalderen ansøger aldersgrupperne om støtte på ca. 12,5 % mere jord, end aldersgruppen ejer. Over 57-årsalderen falder denne andel meget lineært frem til omkring 82-årsalderen, hvor andelen af det ansøgte areal udgør knap 50 % af det ejede areal for aldersgrupperne. Aldersgrupperne over ca. 61 år ejer mere jord, end de søger støtte på,

mens aldersgruppen under 61 år søger støtte på et større areal, end de ejer. Aldersgruppen under 61 år kan altså ses som nettoforpagtere, mens aldersgruppen over 61 år kan ses som nettobortforpagtere.



Figur 12: Forholdet mellem ansøgt relativt areal og ejet relativt areal for aldersgrupper. Kilde: Registerdata, DST samt NaturErhvervsstyrelsen.

Afgangsalder

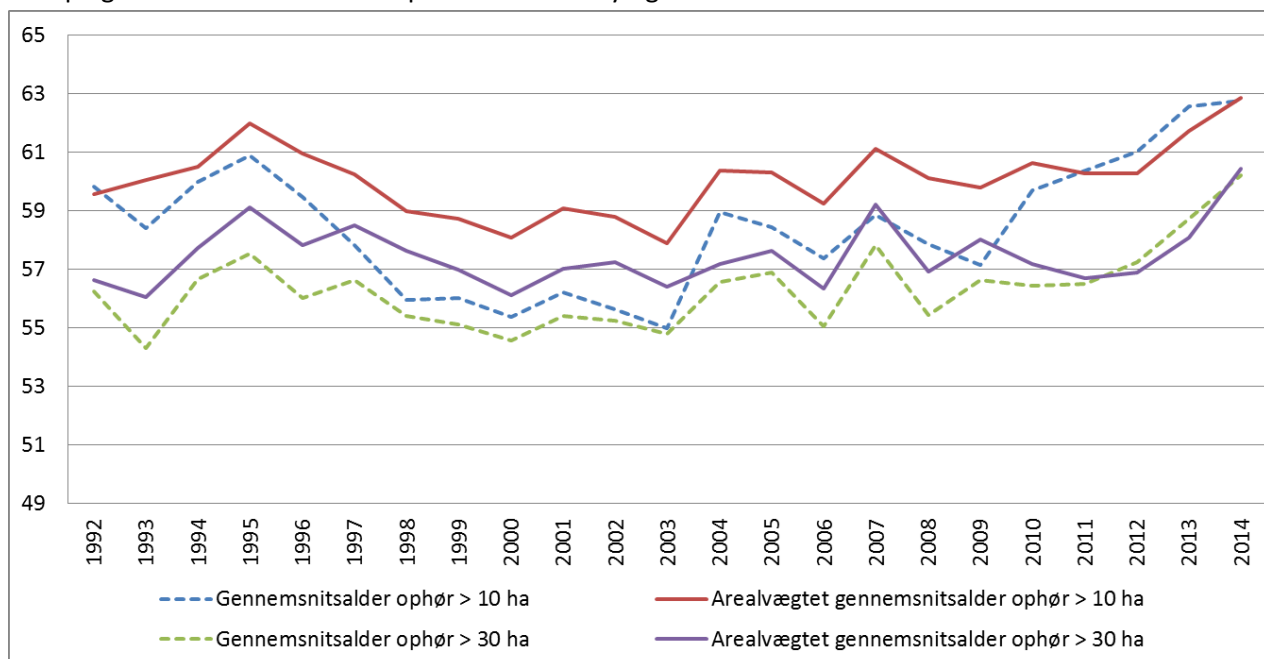
Figur 13 viser udviklingen i alderen for personer, der ophører med at eje landbrugsejendomme. Ophør er her defineret som personer, der er registreret som jordejere det ene år men ikke det efterfølgende år. Stigningen i gennemsnitsalderen for personer, der ophører ejerskabet af landbrugsejendomme, er på niveau med stigningen i gennemsnitsalderen for ejere af landbrugsejendomme jf. Figur 7 og Figur 8.

Fra 2008 til 2015 er den arealvægtede gennemsnitsalder for personer, der ejer mere end 30 ha, steget med ca. 0,6 år pr. år (Figur 7.). Fra 2008 til 2014 er den arealvægtede gennemsnitsalder for personer, der ophører med at eje landbrugsejendom, med mere end 30 ha også steget med ca. 0,6 år pr. år.

Over perioden fra 1992 til 2014 er gennemsnitsalderen for en ophørende jordejer med mere end 10 ha 58,5 år. Standardafvigelsen for dette gennemsnit er 2,2 år, og gennemsnitsalderen var i 2014 62,8 år og ligger dermed inden for to standardafvigelser fra den gennemsnitlige afgangsalder over tid (62,9 år). Ser man tilsvarende på den gennemsnitlige afgangsalder for jordejere med mere end 30 ha, er den 56,3 år over samme periode, og standardafvigelsen er 1,4 år. Gennemsnitsalderen for ophørende jordejere med mere end 30 ha var i 2014 60,2 år og altså uden for to standardafvigelser fra den gennemsnitlige afgangsalder over tid (59,1 år), men inden for tre standardafvigelser fra den gennemsnitlige afgangsalder over tid (60,5 år).

Den gennemsnitlige afgangsalder skal fortolkes forsigtigt, idet der kan være flere årsager til ophøret – det kan være aldersbetinget afgang, men det kan også være f.eks. afgang på grund af økonomiske vanskeligheder. En øget frekvens af jordejere, der ophører på grund af økonomiske vanskeligheder, kan

trække ned i dette gennemsnit. Dette har muligvis været tilfældet efter finanskrisen, hvor flere yngre er ophørt pga. økonomiske vanskeligheder, mens flere ældre samtidig har udsat ophøret. Nettoeffekten af dette på gennemsnitsalderen for ophørende er tvetydig.

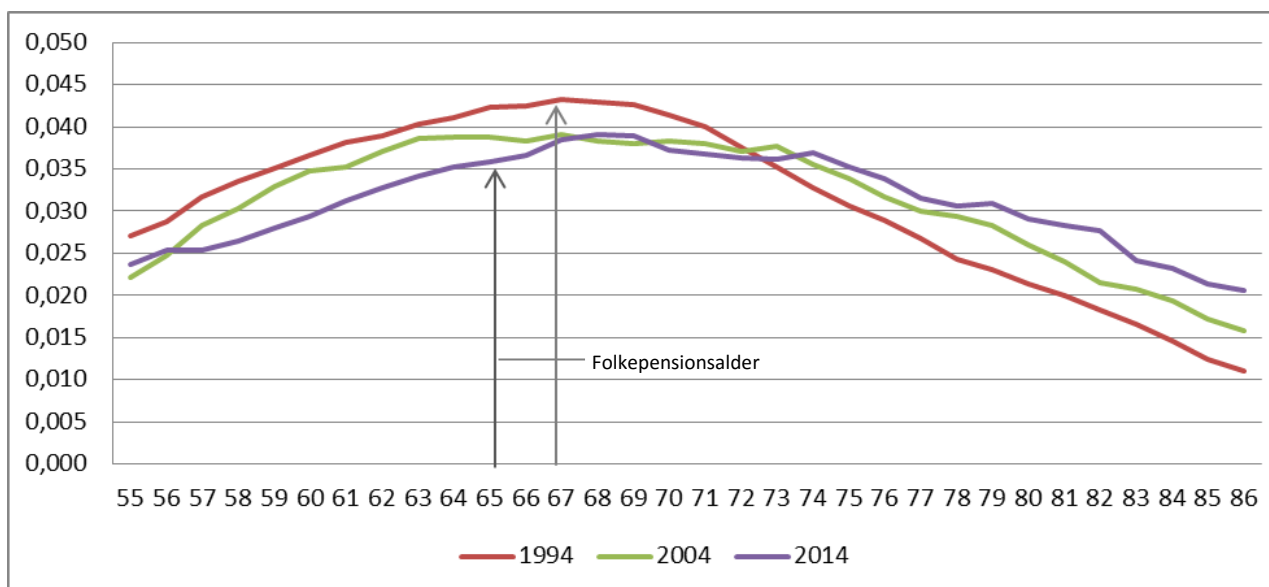


Figur 13: Gennemsnitlig alder for personer, der ophører med at eje landbrugsjord personligt, for ejere med hhv. over 10 og over 30 ha. Kilde: Registerdata, DST.

Figur 14 viser en udglattet fordeling af afgangsalderen for personer, der ophører med at eje landbrugsejendom, når de er over 55 år. Figuren viser, at den typiske afgangsalder var 65-69-års-alderen i 1994, hvor folkepensionsalderen var 67 år. Den typiske afgangsalder faldt til 63-67-års-alderen i 2004, hvor folkepensionsalderen faldt til 65 år for de personer, der havde fødselsdag efter den 30. juni. Dog havde en stigende andel af jordejere, der ophørte, en højere alder (over 75 år). I 2014 er den typiske afgangsalder steget til 67-71-års-alderen, og altså nu væsentligt over folkepensionsalderen på 65 år, med en yderligere stigning i andelen af personer, der ophører, når de er over 75 år.

En mulig fortolkning er, at stigende jordpriser³ omkring 2004 kan have fået nogle landmænd til at gå tidligt på "pension", mens de faldende jordpriser efter finanskrisen kan have fået nogle landmænd til at udsætte deres pension, eller i det mindste udsætte det tidspunkt, hvor de sælger deres ejendom.

³ Se Appendiks 1 for udviklingen i landbrugets ejendomspriser pr. ha



Figur 14: Udglattet fordeling af afgangsalder for personer, der ophører med at eje landbrugsejendomme, når de er mellem 55 og 90 år. Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata, DST

Det relativt brede spekter for afgangsalderen støttes af resultater fra en brugerundersøgelse af SEGES om ejer- og generationsskifte (SEGES, 2016). I undersøgelsen er der en aldersfordeling på hhv. alle respondenter og respondenter, "der forventer at påbegynde ejer- eller generationsskifte inden for de kommende 5 år" (SEGES, 2016, s. 14). Resultaterne er gengivet i Tabel 1 og viser ikke overraskende, at der i aldersgruppen på 55 år og derover er væsentligt flere, der forventer at påbegynde ejer- eller generationsskifte inden for de kommende 5 år, end for gruppen under 55 år. Derimod er det måske overraskende, at det for gruppen af 65-74-årige kun er 53 %, der forventer at påbegynde ejer- eller generationsskifte inden for de kommende 5 år, og endnu mere overraskende, at det for gruppen over 75 år kun er 47 %, der forventer at påbegynde ejer- eller generationsskifte inden for de kommende 5 år. Der er altså angiveligt 53 % af landmændene over 75 år, der **ikke** forventer at påbegynde ejer- eller generationsskifte inden for de kommende 5 år.

Det skal bemærkes, at der er få respondenter i gruppe over 75 år (43 stk.), og at denne gruppe generelt er underrepræsenteret i forhold til aldersfordelingen af jordejere med mere end 10 ha. Gruppen af landmænd i alderen 55-64 år er til gengæld overrepræsenteret i forhold til aldersfordelingen af jordejere med mere end 10 ha. De øvrige aldersgrupper stemmer repræsentationsmæssigt fint overens med aldersfordelingen af jordejere med mere end 10 ha.

Denne over-/underrepræsentation hænger sammen med brugerundersøgelsens fokus, som har været på heltidsbedrifter eller bedrifter med væsentlig landbrugsmæssig omsætning på kr. 750.000,- inkl. støtte, særligt for den del af respondenterne, der er bortforpagtere, vil der være tale om landbrug med en anseelig størrelse for at nå en omsætning primært fra bortforpagtning på kr. 750.000,-⁴. Der er en tendens til, at de ældre jordejere ejer mindre ejendomme i gennemsnit, og derfor vil en stor del af de ældre jordejere ikke falde inden for SEGES' brugerundersøgelses fokusområde. I SEGES' (2016) undersøgelse anses større bortforpagtere i øvrigt som en del af fokusområdet. Mens denne gruppe ikke normalt indgår i f.eks.

⁴ Hvis forpagtningsafgiften f.eks. er på kr. 4.500,- pr. ha svarer en omsætning på kr. 750.000,- til et areal på 167 ha, hvis der ikke er andre kilder til landbrugsomsætning.

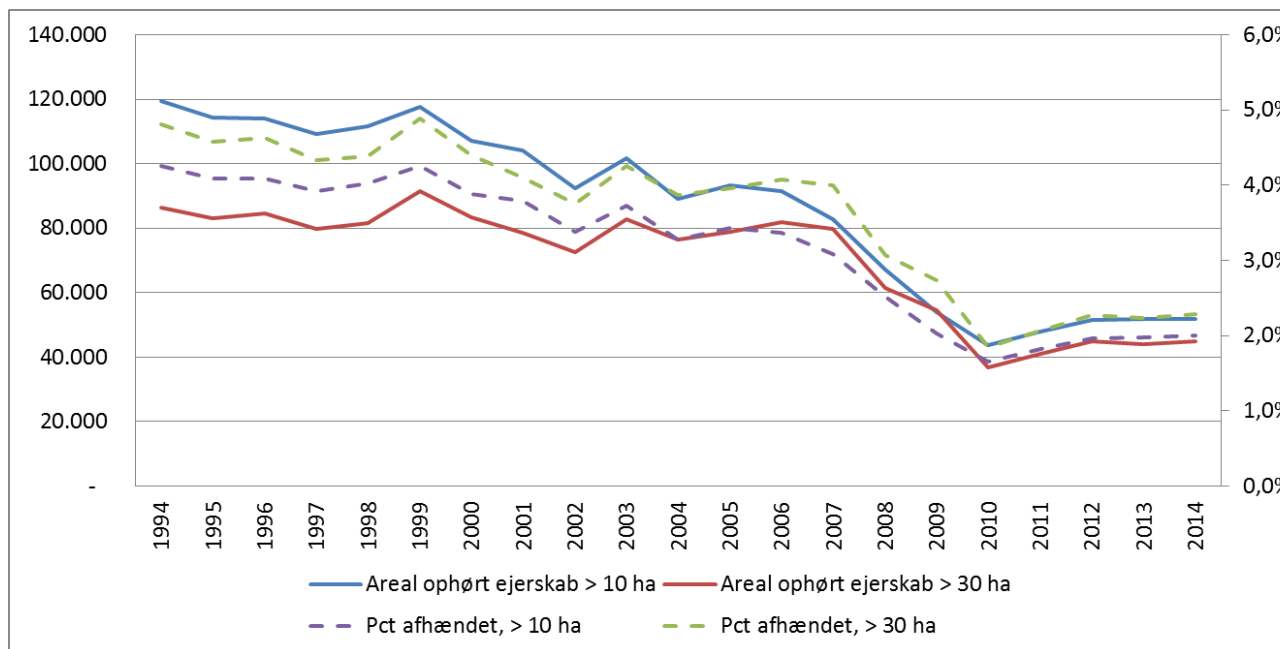
regnskabsstatistik mv., er den en naturlig del af kundesegmentet i forhold til rådgivning om ejer- og generationsskifte.

Tabel 1: Aldersfordeling blandt respondenter i en brugerundersøgelse, der forventer at påbegynde ejerskifte inden for 5 år.

Alder	Alle respondenter, antal	Respondenter, der forventer at påbegynde ejer- eller generationsskifte inden for de kommende 5 år, antal	Pct. der forventer at påbegynde ejer- eller generationsskifte inden for de kommende 5 år	Pct. der <i>ikke</i> forventer at påbegynde ejer- eller generationsskifte inden for de kommende 5 år
under 45	232	34	15 %	85 %
45-54	459	49	11 %	89 %
55-64	626	256	41 %	59 %
65-74	313	167	53 %	47 %
over 75	43	20	47 %	53 %
i alt	1673	526	31 %	69 %

Kilde: SEGES 2016 og egne beregninger

Figur 15 viser det samlede areal ejet af privatpersoner med mere end 10 ha, der ophører med at eje landbrugsejendomme over tid. Det samlede areal for ophørende jordejere var svagt faldende før den globale finansielle krise i 2008. Omkring krisen faldt niveauet markant og er efterfølgende kun steget meget svagt fra et niveau, der ligger tæt på halvdelen af omsætningen før den finansielle krise.



Figur 15: Samlet areal for personer, der ophører som jordejere samt i % af det samlede areal for personligt ejet jord hos ejere med hhv. over 10 og over 30 ha. Kilde: Registerdata, DST.

I den tiårige periode fra 1994 til 2003 blev der således afstået i gennemsnit ca. 109.000 ha årligt fra personer, der ejede mere end 10 ha i personligt eje. I samme periode var det samlede areal i personligt eje for personer med mere end 10 ha ca. 2,77 mio. ha, og der blev dermed afstået 3,9 % af arealet årligt.

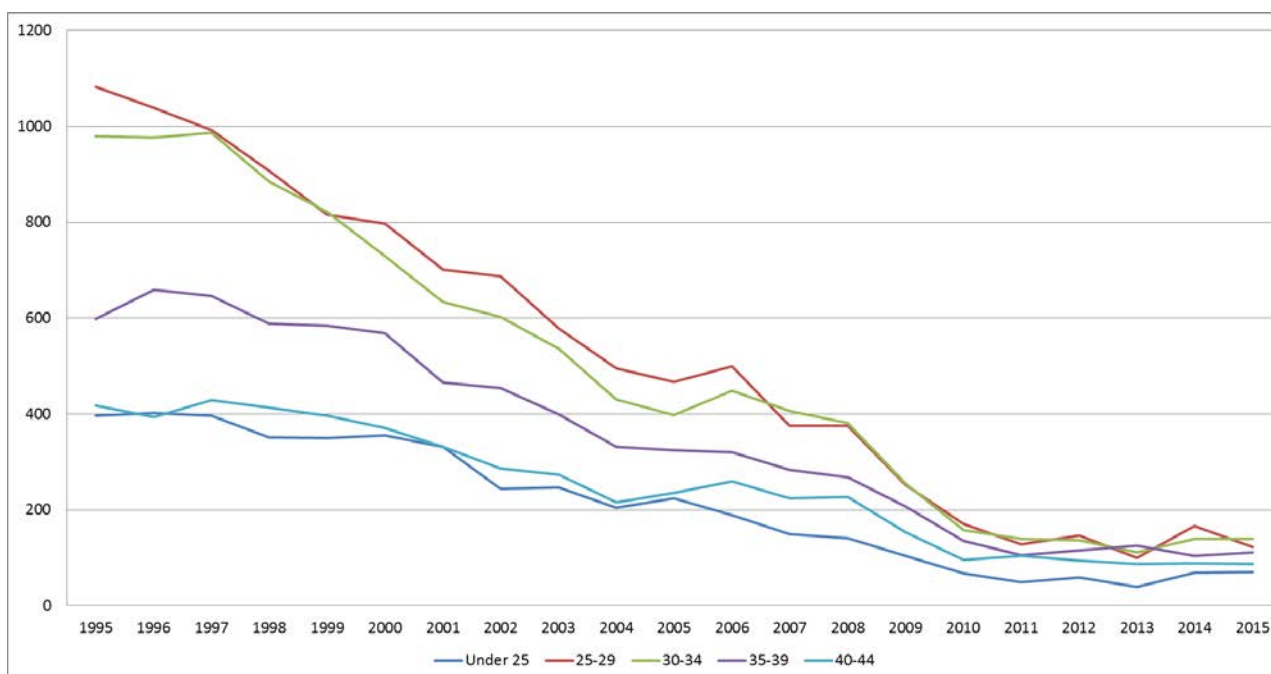
Fra 2009 til 2014 er der i gennemsnit blevet afstået ca. 49.000 ha årligt fra personer, der ejede mere end 10 ha i personligt eje. I samme periode var det samlede areal i personligt eje for personer med mere end 10 ha ca. 2,63 mio. ha, og der blev dermed afstået 1,9 % af arealet årligt.

Indgangsalder og fremtidige ejerformer

Figur 16 viser antallet af personer, der optrådte i registre som ejere af landbrugsejendomme for første gang, i aldersgrupper under 45 år, over tid. Den typiske etableringsalder på landbrugsejendomsmarkedet er 25-35-års-alderen. Antallet af personer, der er etableret på markedet, er dog faldet markant over perioden 1995 til 2010.

Fra 2011 og frem er udviklingen stagneret, dog på et meget lavt niveau, hvor udviklingen nødvendigvis måtte bøje af før nulpunktet. Knækket i kurven har således ikke nødvendigvis noget med den finansielle krise at gøre, men snarere at niveauet ikke kunne blive meget lavere, og kurven derfor måtte bøje af, krise eller ej.

Figur 16 viser også, at etableringsudfordringer i landbruget ikke er noget nyt fænomen, men at der gradvis er blevet færre og færre yngre personer, der har fået fodfæste på landbrugets ejendomsmarked. Det skal dog også bemærkes, at den generelle strukturudvikling mod færre bedrifter har som naturlig konsekvens, at behovet for nyetablerede landmænd falder over tid. Det er dog ikke på samme måde naturligt, at det samlede areal, der overtages af førstegangskøbere, falder. Det er dog ikke desto mindre tilfældet, som det fremgår af Figur 17.

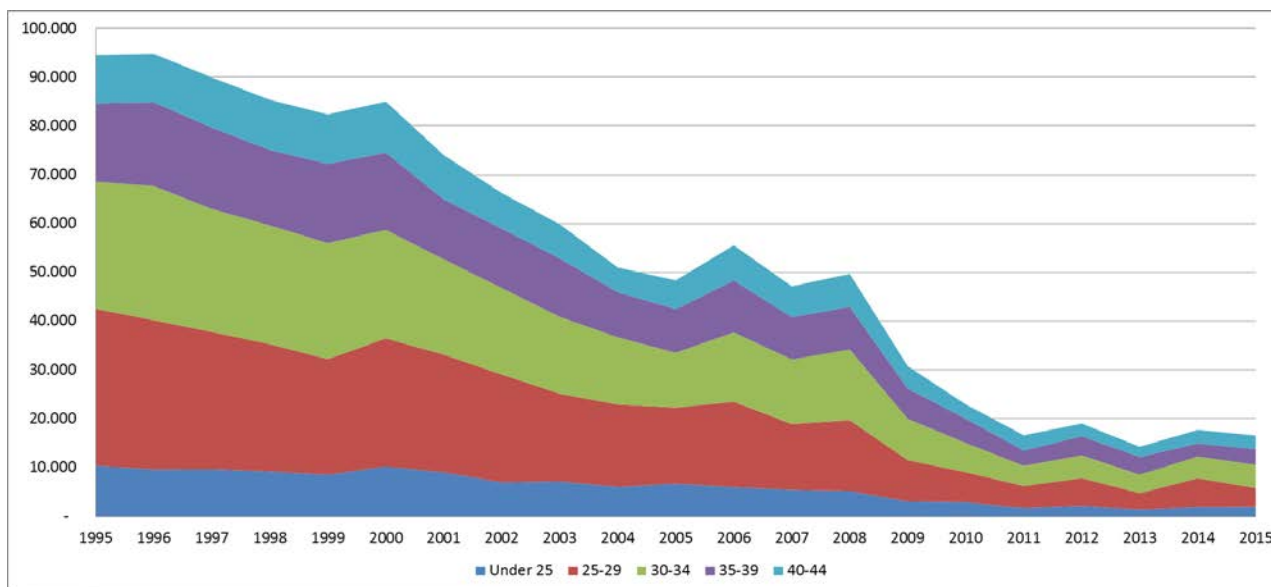


Figur 16: Antal personer første gang registeret som ejer af mere end 10 ha landbrugsjord i personligt eje. Kilde: Registerdata, DST.

Figur 17 viser arealer for personer under 45 år, der første gang optræder som ejere af landbrugsejendom med et areal over 10 ha. Arealet er, parallelt med antallet af personer, faldende over perioden. Niveaet er fra 2011 på under 20.000 ha pr. år (i gennemsnit ca. 16.800 ha pr. år fra 2011 til 2015).

Det samlede areal for personer på 45 år og derover, der optræder som ejere af mere end 10 ha for første gang, udgør i gennemsnit ca. 11.000 ha årligt fra 2011 til 2015. Denne aldersgruppe kan indeholde personer, der faktisk etablerer sig på landbrugets ejendomsmarked, men aldersgruppe indeholder også, og formentlig i højere grad end den yngre aldersgruppe, personer, der bliver registreret som ejere af ejendomme af andre årsager, f.eks. ægtefæller der ikke har været registreret som medejer, men som arver ejendommen i forbindelse med dødsfald o.l.

Niveauet for personer, der ophører med at eje landbrug jf. Figur 15 var på ca. 49.400 ha pr. år i perioden 2010 til 2014. Figur 3 viste et stigende areal tilhørende selskaber. Dette areal er i perioden 2011 til 2015 steget med ca. 8.400 ha årligt. Samlet set kan der henføres ca. 36.200 ha årligt til privatpersoner, der ikke optrådte som jordejere året før, samt til øgede arealer ejet af selskaber. De resterende ca. 13.200 ha, der afstås, bliver formodentligt overvejende overtaget af privatpersoner, der er etablerede jordejere i forvejen.



Figur 17: Antal ha hos førstegangsregistrerede jordejere under 45 år med mere end 10 ha.

Kilde: Registerdata, DST.

Ud over privatpersoner, der bliver ejere af landbrugsejendomme for første gang, bliver de ejendomme, der afstås, i høj grad overtaget af privatpersoner, der allerede er etableret på ejendomsmarkedet, og selskaber. Selskaber, som på trods af deres beskedne ejerandel af det samlede landbrugsareal, står som den nye ejer i en relativt høj andel af det relativt beskedne antal ejerskifter, der er foretaget efter finanskrisen (ca. 17 % af arealet, der skifter ejer).

Det er et åbent spørgsmål, om selskaber vil fortsætte deres erhvervelse af landbrugsejendom som f.eks. et fast areal pr. år eller som en fast andel af den samlede omsætning (eller noget helt tredje), men medmindre omsætningen af landbrugsjord målt i ha pr. år bliver væsentlig højere, end den har været før den finansielle

krise, vil personligt eje være den dominerende ejerform af dansk landbrugsjord i mange år endnu af den simple årsag, at omsætningen er meget lav, og det personlige eje er meget dominerende.

En simpel fremskrivning med et svagt faldende landbrugsareal, med en arealomsætning på 120.000 ha (på niveau med omsætningen før krisen⁵) og med en andel af det omsatte areal, der tilfalder selskaber på 17 % (svarende til det nuværende niveau), viser, at der vil gå ca. 50 år, før personligt eje ikke længere vil være den dominerende ejerform for dansk landbrugsjord. I realiteten vil der formentligt gå væsentligt længere, men det er naturligvis noget, der er meget svært at spå om.

Det er også væsentligt at reflektere over, at selskabseje ikke nødvendigvis har den store praktiske betydning i sig selv. Selskaber med en meget snæver ejerkreds, måske med kun en enkelt ejer eller ejere, der er i familie med hinanden, vil på mange måder minde mere om personligt ejede landbrugsejendomme i deres drifts- og beslutningsprocesser end selskaber, der har et meget bredt direkte eller indirekte ejerskab, som f.eks. landbrug ejet af pensionskasser eller af en kommende fond under Dansk Landbrugskapital.

Selskabernes stigende andel af ejerskabet af danske landbrugsejendomme kan som minimum dække over tre mere eller mindre forskellige ejerstrukturer. Dels kan det dække over personligt ejede virksomheder, der omdannes til selskaber, eller virksomheder, der oprettes i en selskabsstruktur med en smal ejerkreds, også kaldet ejerledede virksomheder, hvor den kontrollerende ejer er aktiv i den daglige ledelse af virksomheden. Dels kan der være tale om en virksomhed med en smal ejerkreds med en ejer, der ikke er aktiv i den daglige ledelse af virksomheden, og endelig kan der dels være tale om virksomheder, der har en meget bred direkte eller indirekte ejerkreds. Dette kan f.eks. være pensionskasser eller kapitalfonde.

Der er pt. ikke nogen afdækning af, i hvilket omfang disse ejerstrukturer er repræsenteret i landbruget. I det omfang, der er tale om ejerledede virksomheder, som er den dominerende ejer-struktur på tværs af alle brancher i Danmark (Bennedsen & Nielsen, 2015), er der i praksis ingen driftsmæssig forskel på, om virksomheden er i selskabsform, I/S eller enkeltmandsvirksomhed. I andre selskaber, hvor der er en separation af ejerskab og kontrol, kan det ikke udelukkes, at der er en effekt. Hvor stor den eventuelt er, er dog svært at sige noget om, og der er som sådan ikke noget nyt i separation af ejerskab og driftsmæssig kontrol i landbruget, idet der er en tilsvarende separation af ejerskab og kontrol i form af forpagtninger mellem private jordejere og de landmænd, der forpagter jorden.

Det er altså interessant at undersøge, hvordan ejerstrukturen bag selskaber, der ejer danske landbrugsejendomme, er, og hvordan den udvikler sig. Hvorvidt det er muligt at undersøge dette, er et åbent spørgsmål. Det er muligt, at disse spørgsmål kan besvares via Danmarks Statistiks deltagerregister, men i så fald først fra 2017. Spørgsmålet ligger under alle omstændigheder uden for denne udrednings område.

Del 2: Drivere og barrierer for ejer- og generationsskifter

Dette kapitel vil beskrive drivere og barrierer for ejer- og generationsskifter i landbruget. Kapitlet skal ikke tages som et udtryk for en udtømmende opstilling af drivere og barrierer, ligesom der ikke er tale om en tilbundsående analyse af de enkelte drivere og barrierer. Kapitlet skal derimod give en række eksempler på drivere og barrierer, der kan spille en større eller mindre en rolle i forhold til udviklingen i ejer- og

⁵ Det nuværende niveau er i størrelsesordenen 50.000 ha pr. år jf. Figur 15.

generationsskifter i dansk landbrug. Der er ikke tale om egentlige empiriske analyser men indledende vurderinger, der står for forfatterens egen regning.

Generelt kan der optegnes "hårde" drivere og barrierer for ejer- og generationsskifter, såsom finansielle, skattemæssige, økonomiske, juridiske og politiske forhold, samt "bløde" drivere og barrierer, såsom psykologiske og familiære forhold. Kapitlet vil først beskrive nogle "hårde" forhold og derefter beskrive nogle "bløde" forhold med udgangspunkt i en diskussion af amerikanske undersøgelser (Laband and Lentz, 1983; Kaplan et al., 2009 & O'Neill et al., 2010).

En brugerundersøgelse foretaget af SEGES (2016) i efteråret 2015 og offentliggjort i 2016 giver nogle interessante bud på potentielle barrierer for ejer- og generationsskifter fra et aktuelt dansk perspektiv. Undersøgelsen havde bl.a. til formål at afdække de udfordringer og barrierer, der er ved ejer- og generationsskifter samt at afdække behovet for rådgivning i den forbindelse. Undersøgelsen er målrettet landbrug med en omsætning på mindst kr. 750.000,- inkl. støtte og sigtede mod heltidsejendomme og/eller ejendomme med så stor aktivitet, at ejendommen ikke kunne omsættes alene ud fra boligmomentet. Spørgeskemaer var udsendt til 7.127 ejere, og der blev modtaget 1.676 helt eller delvist besvarede spørgeskemaer.

På spørgsmålet "Hvilke af følgende udfordringer er du stødt på i forbindelse med planlægning af ejerskiftet/generationsskiftet?", svarer 36 % af de respondenter, der har en exit-strategi eller er ved at lægge en, "Afkklaring af virksomhedens økonomiske værdi", 35 % svarer "Min egen holdning til, at ejerskifte og alderdom hænger sammen" og 31 % svarer "Den aktuelle samfundsøkonomiske situation". Disse tre svar repræsenterer de tre hyppigste svar.

Der er ikke tale om utvetydige svarmuligheder, og der er derfor et væld af mulige fortolkninger. En mulig fortolkning af svaret "Afkklaring af virksomhedens økonomiske værdi" kan være, at der efter de kraftige prisfald i forbindelse med finanskrisen har været en udfordring for sælgere at erkende det nye og lavere prisniveau. Hvis potentielle sælgere har en opfattelse af deres ejendomsværdi baseret på udviklingen i prisniveauet før krisen, er det ikke unaturligt, at omsætningen falder, hvis sælgere ikke længere kan få de priser, de forventer. Dette kan dels være et spørgsmål om, at ejendommen slet ikke er på markedet til lavere priser (markedsprisen overstiger ikke længere ejerens reservationspris), men det kan også være et spørgsmål om, at ejendomme vil blive solgt, men at det tager lidt tid for sælger at komme overens med sig selv om erkendelsen af markedsprisens nye niveau.

En anden mulig fortolkning af svaret kan være, at man i forbindelse med familiehandler ønsker en form for overbevisning om, at ejendomspriserne ikke vil falde væsentligt mere. Hvis man er i en situation, hvor ejendomspriserne er stærkt faldende, kan det være naturligt at udskyde en familiehandel til et tidspunkt, hvor man føler sig mere sikker på, at man ikke overdrager en økonomisk belastning til sine børn.

Svaret "Min egen holdning til, at ejerskifte og alderdom hænger sammen" er mere ovre i den bløde kategori. Også her er svaret åbent for fortolkning. En mulig fortolkning kan være, at landmænd føler det som en udfordring at igangsætte planlægningen af et ejer- og generationsskifte, fordi det implicit medfører en (selv)erkendelse af deres egen alder(dom), som de har svært ved.

Den tredje hyppigste svarmulighed, "Den aktuelle samfundsøkonomiske situation", ligger også åben for fortolkning, men det virker naturligt, at det er forskellige konsekvenser af den finansielle krise, der afspejles

i den aktuelle samfundsøkonomiske situation, såsom renteniveau, risikovillighed og -opfattelse i den finansielle sektor mv.

Hårde drivere og barriere for ejer- og generationsskifter

Efter forfatterens vurdering er de samfundsøkonomiske faktorer nogle af de vigtigste, hvis man vil forklare niveauændringen i aktiviteten omkring ejer- og generationsskifter. Andre barrierer er også relevante, men de har en mere konstant karakter og har så at sige også været til stede før den finansielle krise og dermed på et tidspunkt, hvor markedsaktiviteten var væsentligt højere. Det er f.eks. sandsynligt, at sælgers "holdning til, at ejerskifte og alderdom hænger sammen" også kan have været en udfordring før finanskrisen.

Finansielle barrierer

Et kendetegn ved den samfundsøkonomiske situation efter finanskrisen er en øget forskel på kapitalomkostningerne mellem meget solvente og meget lidt solvente låner i forhold til situationen før finanskrisen. Denne sammenhæng er nærmere beskrevet i blandt andet Pedersen og Olsen (2015) og Landbrugets Økonomi (2015) og bunder blandt andet dels i finanskrisens afledte ændringer i reguleringen af finansmarkederne og ændringer i de finansielle institutioners adfærd.

I den aktuelle situation har mange af de jordejere, der er potentielle sælgere på grund af alder, stor nytte af de aktuelt meget lave renter. Potentielle købere har ikke samme fordel, fordi de lave markedsrenter helt eller delvist er opvejet af højere risikopræmier (bankruptcy risk premium) for låntagere med høj belåningsgrad. Ud over prisen på kapital er adgangen til kapital også vanskelig for mange potentielle købere.

Forskellen i kapitalomkostningerne er illustreret i Pedersen og Olsen (2015), hvor en teoretisk funktion for de vægtede gennemsnitlige kapitalomkostninger er beregnet for forskellige aldersgrupper af landmænd i forskellige driftsgrene på baggrund af gennemsnitlige balanceposter for disse grupper fra Danmark Statistiks landbrugsregnskaber.

Tabel 2. Vægtede gennemsnitlige kapitalomkostninger (WACC) opdelt på driftsformer. Kilde: Pedersen og Olsen (2015)

Alder	Malkekvæg	Planteavl	Mink	Svineproduktion
18 - 35	5,4%	3,5%		5,2%
35 - 40	5,0%	3,3%		4,9%
40 - 45	3,9%	3,2%		3,9%
45 - 50	3,9%	3,1%	2,7%	3,5%
50 - 55	3,7%	3,0%	3,0%	3,4%
55 - 60	3,6%	3,0%	2,8%	3,3%
60 - 65	3,2%	2,9%		3,6%
65 -	3,2%	2,9%		3,1%
I alt	3,8%	3,0%	2,9%	3,6%

Der er et stort antal bedrifter i økonomiske vanskeligheder (Olsen, 2015). Dette medfører et stort latent udbud af landbrugsjord fra nødlidende ejendomme, som alt andet lige presser eller holder jordpriserne nede. Dette kan være en barriere for aldersbetingede ejer- og generationsskifter, idet lavere priser alt andet lige give mindre incitament til at sælge.

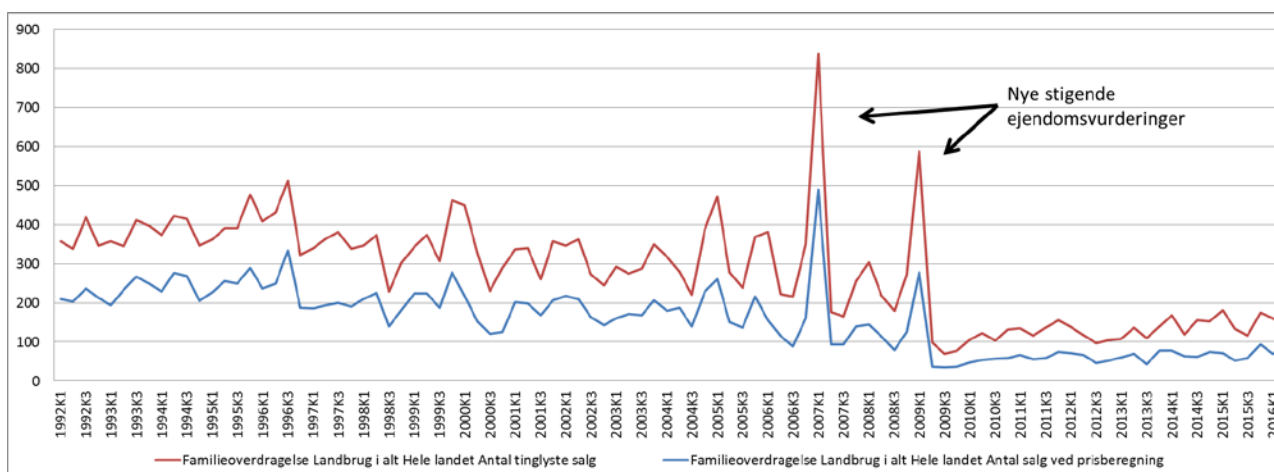
Finansielle drivere

Vækstfonden har efter finanskrisen iværksat flere initiativer, der formenligt har virket som en driver for nogle ejerskifter i landbruget, bl.a. vækstkautioner, vækstlån og etableringslån til landbrug.

Skattemæssige barrierer

Jordprisfaldet i forbindelse med finanskrisen har medført store formuetab for de danske jordejere. I et vist omfang har familiehandler til 85 % af en forsinket offentlig ejendomsvurdering været brugt til at overføre formuer fra generation til generation uden bo- og gaveafgift. En praksis, der f.eks. også er kendt i forbindelse med forældrekøbslejligheder i storbyerne.

I det omfang, at familiehandlerne primært har været motiveret af gavemotivet, er baggrunden for handlerne betinget af, at den ældre generation rent faktisk har en formue at give gaver fra. De store kapitaltab har formenligt reduceret formuen for mange familier så meget, at der ikke længere er et gaveincitament til at gennemføre familiehandlen. Dette kan have haft en reducerende effekt på den samlede omsætning. I det omfang, man inden for en familie forventer en faldende offentlig ejendomsvurdering, kan det derudover give et incitament til at udskyde en familiehandel til det tidspunkt, hvor man forventer at stå over for en stigende offentlig ejendomsvurdering igen.



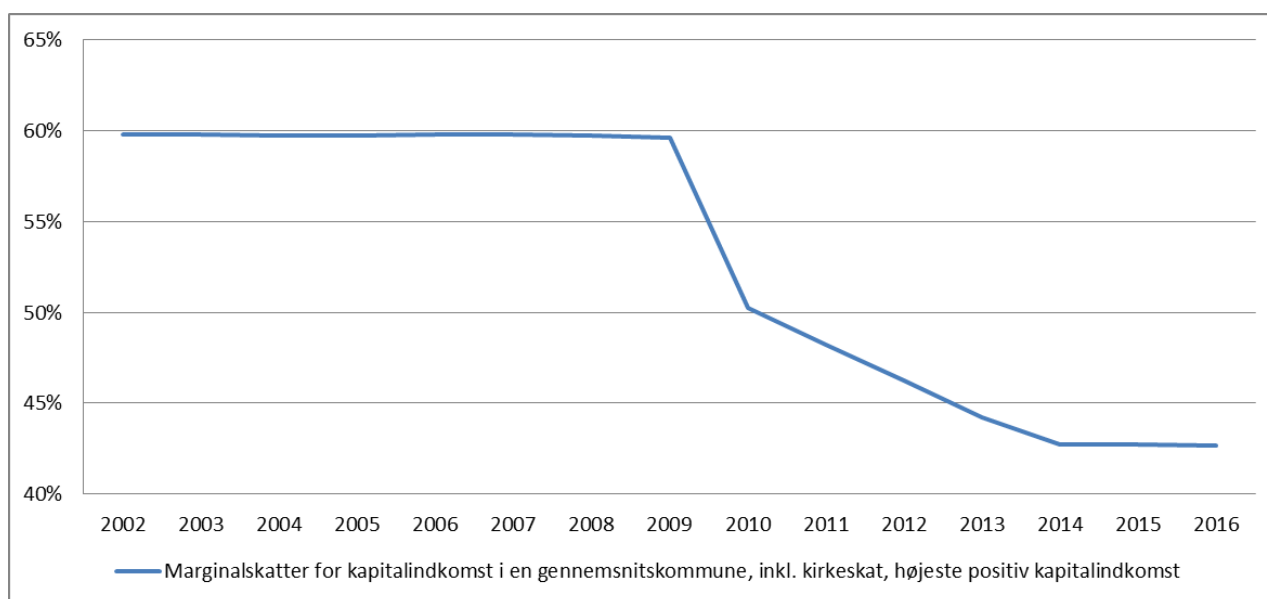
Figur 18: Antal familiehandler, store stigninger i 2007K1 og 2009K1 lige før store stigninger i de offentlige ejendomsvurderinger. Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken EJEN77.

Figur 18 viser antallet af familiehandler over tid. Der er to interessante historier i figuren. Dels de to toppe i 2007K1 og 2009K1, der formentligt repræsenterer et overnormalt handelsniveau pga. en forventning om stigende offentlige vurderinger. Efter 2009K1 har niveauet for ejendomshandel været lavt. Dette kan formentligt skyldes den faldende tendens i den offentlige ejendomsvurdering, som i det omfang, der stadig er en formue at give gaver fra i en familie, betyder, at man vil kunne overdrage ejendommen på mere fordelagtige vilkår til børnene på et senere tidspunkt.

Et andet skattemæssigt fænomen, der kan have virket som en midlertidig barriere for ejer- og generationsskifter, har været de faldende marginalsatter for kapitalindkomst (Figur 19). De har effektivt medført faldende beskatning af ejendomsavance. Dette kan have givet incitament til at udskyde et salg af en ejendom i tilfælde, hvor der forudsås væsentlig ejendomsavancebeskatning. Denne udskydelse skulle naturligvis vejes op mod risikoen for (yderligere) prisfald på ejendommen. Prisfaldet på landbrugsjord har været meget sammenfaldende med den faldende marginalsat på kapitalindkomst, hvorfor det ofte ville

have været bedre for en sælger at sælge i f.eks. 2009 til en høj pris og med høj beskatning frem for at sælge i 2014 til en lav pris med lav beskatning. Udviklingen i marginals-katten på kapitalindkomst kan dog siges at have været mere forudsigelig end udviklingen i ejendomspriserne, hvorfor de faldende marginals-katter på kapitalindkomst kan have reduceret omsætningen af landbrugsjord. Det er reelt umuligt at kvantificere, hvor stor en sådan effekt har været.

Generelt giver ejendomsavancebeskatningen indlåsnings-effekter, der kan medføre et øget incitament til at udskyde et salg og dermed generelt forstærke den finansielle fordel for nuværende ejere i forhold til unge og typisk mindre formuende landmænd på vej ind på markedet (Klein et al. 2016). Dette dæmper alt andet lige omsætnings-hastigheden på ejendoms-markedet.



Figur 19: Effektiv marginals-kat for ejendoms-avance. Kilde: Skatteministeriet, 2016 Centrale skattesatser i skattelovgivningen 2002-2016

Et tredje skattemæssigt fænomen, der kan være en barriere for ejer- og generationsskifter på kort sigt, er paradoksalt nok en politisk aftale med det formål at fremme det modsatte. I forbindelse med finansloven for 2016 er der indgået en aftale om en generel nedsættelse af bo- og gaveafgifter ved overdragelse af erhvervsvirksomheder til nære familiemedlemmer (Skatteministeriet, 2015). Aftalen er endnu ikke udmøntet men fremgår af Statsministeriets lovprogram 2016-2017 (2016).

Tabel 3: Foreslået bo- og gaveafgiftssats ved overdragelse af erhvervsvirksomhed til familiemedlemmer

År	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bo- og gaveafgiftssats	15	13	13	7	6	5	5

Kilde: Skatteministeriet, 2015.

Tabel 3 viser forslag til en gradvis reduktion af bo- og gaveafgifterne ved overdragelse af erhvervsvirksomheder til familie medlemmer. Forslaget kan virke som en barriere for ejer- og generationsskifter inden for familier på kort sigt, idet der vil være et stærkt incitament til at udskyde et generationsskifte, der vil udløse en gaveafgift til et tidspunkt i den nære fremtid, hvor gaveafgiftssatsen bliver lavere. Særligt kan man forvente, at generationsskifter, der er planlagt til 2017, vil blive udskudt til 2018, hvor der er et stort fald i afgiftssatsen. Det vil formentligt bero mere på en vurdering af den politiske sikkerhed

omkring ændringen og eventuelle driftsmæssige fordele ved at foretage generationsskiftet i forhold til besparelsen i gaveafgiften, når man når til de små fald i afgiften fra 2018 til 2019 og fra 2019 til 2020.

Det virker besynderligt, at man vil lave en sådan afgiftsændring gradvis. Erhvervsøkonomisk vil det være et langt mere stabilt miljø at træffe beslutninger i, hvis ændringen havde fuld effekt fra start. I et sådant miljø ville virksomhederne kunne fokusere på udfordringer, der relaterer sig til den optimale timing af overdragelsen af virksomheden ud fra virksomhedsspecifikke forhold og ikke ud fra skattestrategiske forhold.

Økonomiske barrierer

Det er formenligt en betydningsfuld barriere for ejer- og generationsskifter i landbruget, at den produktionsteknologiske udvikling har drevet en strukturel udvikling mod større bedrifter. Disse store enheder kan være sværere at omsætte, idet der f.eks. er færre potentielle købere, der kan rejse finansieringen, og man har i visse tilfælde konstateret, at store bedrifter er blevet opsplittet igen i forbindelse med ejer- og generationsskifter.

En anden økonomisk barriere for ejer- og generationsskifter er opfattelsen af risikoen for yderligere ejendomsprisfald. For sælgere i familiehandler kan der være en frygt for at overdrage en økonomisk belastning til den næste generation, og for købere både inden for familiehandler og i frie handler kan opfattelsen af risikoen for et yderligere prisfald på landbrugsejendomme være en barriere for en handel.

Økonomiske drivere

Støtten til unge landbrugere på ca. 630 kr. pr. ha på op til 90 ha i op til 5 år vil give visse unge landmænd en hjælpende hånd i en etableringsfase. Niveauet for støtten er dog så lavt, at det formenligt ikke i sig selv vil være udslagsgivende for et ejer- eller generationsskifte i ret mange tilfælde.

Støtten er ikke betinget af, om man ejer eller forpagter arealerne og er således ikke specifikt målrettet ejer- og generationsskifte, men mere bredt etableringen som landmand, herunder også forpagtning.

Juridiske drivere

Landbrugsloven er blevet gradvist liberaliseret, senest med ændringerne pr. 1. januar 2015. Disse ændringer har forbedret selskabers muligheder for at købe landbrugsejendomme og har derfor potentielt været en driver for ejer- og generationsskifter. Dette er formenligt en del af baggrunden for stigningen i andelen af arealet, der ejes af selskaber, som det fremgår af Figur 3.

Politiske barrierer

Politisk usikkerhed omkring fremtidig regulering af landbruget, f.eks. på kvælstofområdet,⁶ kan have store driftsøkonomiske konsekvenser og kan dermed være en barriere for investeringer i landbrug, herunder potentielt tilgangen af unge med ønsket om at blive selvstændige landmænd, men også institutionelle investorer, der overvejer investeringer i dansk landbrug. Dette ligger tæt op ad omtalen af økonomisk risiko under økonomiske barrierer.

Institutionelle investorer har i højere grad "god tid", i den forstand at de kan vente, i princippet ubegrænset, til de vurderer, at timingen er rigtig til investeringer i dansk landbrug. Unge med drømme om at blive

⁶ Dels er der tale om et snævert politisk flertal bag Landbrugspakken, og dels er der stor usikkerhed omkring de økonomiske konsekvenser af den målrettede regulering for den enkelte landbrugsejendom.

selvstændige har ikke samme mulighed for at vente, idet presset fra deres alder vil tvinge dem til at træffe en beslutning om etablering eller ej.

Ud over de "hårde" udefrakommende drivere og barrierer for generationsskifter er der en række "bløde" drivere og barrierer for generationsskifter. Disse vil kort blive omtalt med reference til international litteratur.

Bløde drivere og barrierer for ejer- og generationsskifter

Bløde drivere for generationsskifter:

Ældre amerikanske undersøgelser viser, at det er langt mere sandsynligt, at børn af selvstændigt erhvervsdrivende finder beskæftigelse inden for samme erhverv som deres forældre end børn af ikke selvstændigt erhvervsdrivende. For børn af selvstændige landmænd er det dog langt mere sandsynligt, at de overtager forældrenes virksomhed end for børn af andre selvstændigt erhvervsdrivende (Laband & Lentz, 1983).

Ideen er her, at det er relativt omkostningsfrit at overføre human kapital vedr. landbrug og især den humane kapital, der knytter sig specifikt til det enkelte landbrug, imellem generationer inden for familien i forhold til overførsel af denne kapital til et marked. Resultatet er, at landbrugene har tendens til at være mere værd inden for familierne end i det åbne marked, hvilket forklarer den relativt store andel af landbrug, der overdrages inden for familien sammenlignet med familieoverdragelser inden for andre små og mellemstore virksomheder.

Laband and Lentz (1983) nedtoner finansielle og skattemæssige hensyn, hvilket ikke nødvendigvis er rimeligt, hverken i deres kontekst af 1960'ernes amerikanske landbrug eller i en kontekst af nutidigt dansk landbrug. Landbruget er et meget kapitaltungt erhverv, hvorfor finansielle og skattemæssige begunstigelser kan være af relativt større betydning for landbruget end mange andre erhverv domineret af små og mellemstore virksomheder.

Bløde barrierer for generationsskifter:

- Passiv kommunikation

I et amerikansk studie er der identificeret en tendens til passiv kommunikation omkring generationsskifter i landbrug, idet respondenter lagde mere vægt på at forklare, hvad der var en implicit forståelse omkring, end på at forklare, hvad der eksplicit var kommunikeret omkring inden for familien (Kaplan et al. 2009). Med denne kommunikationsform er der risiko for misforståelser, og forventninger bliver ikke nødvendigvis afstemt. Dette kan føre til uhensigtsmæssige eller afbrudte generationsskifteprocesser og potentielt udskyde, hvad der i sidste ende bliver et ejerskifte til tredjemand. Det vurderes, at denne barriere har en vis betydning i Danmark, men der er ikke noget grundlag for at vurdere omfanget, og der er ikke nogen grund til at tro, at denne barriere er blevet større efter finanskrisen.

- Afklaring omkring børnenes karrierevalg

På baggrund af det amerikanske studie blev der også identificeret barrierer vedr. afklaring af børnenes karrierevalg. Der var generelt et ønske hos den ældre generation om, at generationsskiftet fandt sted efter børnenes egen frie vilje, og derfor en vis bekymring for at presse børnene til beslutninger omkring karrierevalg (Kaplan et al. 2009). Omvendt kan disse afklaringer forsinke processerne, hvad enten dette ender med et generationsskifte eller ejerskifte til tredjemand.

- Bekymringer omkring børnenes familiære forhold

En lignende bekymring hos den ældre generation er omkring børnenes familiære forhold (Kaplan et al. 2009). Her er det f.eks. den ældre generations bekymring for en evt. skilsmisse eller lignende begivenhed i børnenes familiære forhold, der kan udsætte beslutninger omkring et evt. generationsskifte.

I en dansk kontekst synes det muligt at håndtere visse af de formueøkonomiske konsekvenser via ægtepagter mv., men der vil også være en række forhold, der ikke kan håndteres, hvorfor bekymringen har en vis relevans, også i Danmark. I en kommentar, der fremhæves i SEGES' brugerundersøgelse, giver en respondent bl.a. udtryk for "svigerbørn uden økonomisk indsigt" (SEGES, 2016, s. 14).

- Inddragelse af børnene i beslutningsprocesser vedr. landbrugsbedriften

Udfordringer omkring inddragelse af børnene i beslutningsprocesser vedr. landbrugsbedriften og generationsskifte nævnes i den amerikanske undersøgelse (Kaplan et al. 2009), og problemstillingen underbygges af i SEGES' (2016) brugerundersøgelse, hvor det bl.a. findes, at mens 45 % af de respondenter, der siger, at de har en exit-strategi, har valgt en efterfølger, så er det kun 30 %, der har informeret denne efterfølger om valget. I SEGES' undersøgelse er der ikke nødvendigvis tale om efterfølgere inden for familien, hvorfor der kan være visse forhandlingsmæssige hensyn, der gør, at man ikke ønsker at udtrykke et særligt ønske om en specifik køber, men forskellen i tallene er alligevel overraskende store og åbner for den risiko, at den planlagte efterfølger har eller får andre planer. Der nævnes også udfordringer med, "at alle børn føler sig rimeligt behandlet" (SEGES, 2016, s. 14), som der konkret står i en kommentar. Der er altså også hensyn på tværs af søskende, som skal tages i betragtning. Det skal dog nævnes, at mange respondenter også nævner familiemæssige forhold som den mindste udfordring.

Bløde barrierer for ejerskifter:

En væsentlig "blød" barriere for ejerskifter for ældre landmænd kan være ejernes følelsesmæssige tilknytning til deres landbrug, som også er deres bopæl, og som de derfor kan have sværere ved at sælge.

Et amerikansk studie viser, at nogle landmænd faktisk ikke ønsker at afhænde deres ejendom, når de når til pensionsalderen, men at de måske ønsker en reduceret arbejdsbelastning (O'Neill et al. 2010). Dansk statistik viser, at det historisk set ikke har været unormalt, at landmænd fortsatte med at være aktive, selvom de nåede pensionsalderen. Andelen af alle aktive landmænd, der er i pensionsalderen, er steget. Denne stigning kan delvist have en demografisk forklaring (som nævnt på side 7), idet andelen af den samlede befolkning i pensionsalderen også er stigende.

Mange ejere af landbrugsejendomme ønsker måske slet ikke at sælge men at blive på ejendommen, så længe det er muligt, og måske helt til de går bort. Der er heller ikke oplagte privatøkonomiske eller skattemæssige incitamenters til at sælge, hvis man ikke ønsker det, specielt hvis der er tale om forholdsvis passive bedrifter, f.eks. bortforpagtede ejendomme.

Samfundsøkonomisk er der ikke entydigt problemer eller fordele ved denne bortforpagtning. Der kan være produktivitetsulempere ved bortforpagtning – også kaldet "forpagtersyge". Dette er der dog, så vidt vides, ikke nogen empirisk dokumentation af. Omvendt kan der være store fordele med spredning af erhvervets finansielle risiko ud på flere borgere. Når ældre landmænd vælger at bortforpagte en ejendom frem for at sælge den, tilbageholdes egenkapital i erhvervet. Dette har på mange måder samme erhvervsøkonomiske

effekt, som hvis en pensionskasse køber en ejendom og bortforpagter den til en landmand ud fra en fælles forståelse om, at landmanden (forpagteren) kan købe ejendommen efter 10 år.

Om ældre landmænds bortforpagtning af jord siges det til tider, at det kun er en midlertidig løsning, hvilket principielt kan være rigtigt i det enkelte tilfælde, men det samme kan man i så fald sige om pensionskasser, der bortforpagter i 10 år for derefter at sælge ejendommen til forpagter.

En fordel ved pensionskassemodellen er dog, at pensionskassen i højere grad kan have viljen og den finansielle mulighed for at foretage investeringer i udviklingen af den bortforpagtede bedrift. Dette kan være et problem, når ældre landmænd bortforpagter deres bedrifter, særligt hvis der er tale om bedrifter med væsentlig husdyrproduktion. Omvendt er det sandsynligt, at ældre landmænd, der bortforpagter planteavlsejendomme, vil stille sig tilfreds med mindre afkastkrav end pensionskasserne.

Konklusion

Denne udredning viser, at gennemsnitsalderen for de danske jordejere har været stigende efter finanskrisen, også mere end den generelle aldersudvikling i den voksne befolkning kan forklare. Gennemsnitsalderen påvirkes dels af alderen ved og omfanget af tilgang til personligt ejerskab af landbrugsejendomme og dels af alderen ved og omfanget af afgang fra personligt ejerskab af landbrugsejendomme.

Meget tyder på, at mens der ved tilgangen til ejerskab er tale om en fortsættelse af en langsigtet tendens til lavere og lavere tilgang og højere alder ved tilgang, så er der i højere grad tale om en øget frekvens af afgang fra ejerskab af landbrugsejendomme i en høj alder.

Udredningen viser, at gruppen af de 49-58-årige jordejere har en større andel af jorden, end de tilsvarende aldersgrupper har haft før dem. Dette indikerer, at ejer- og generationsskifteproblemstillinger også kan være aktuelle om 10-20 år, hvor det kan ventes, at denne aldersgruppe kommer til at påvirke ejendomsmarkedet med et stort aldersbetinget udbud qua deres store aktuelle ejerandel. Et langsigtet fokus på området kan derfor være tilrådeligt.

Sammenlignet med unge landmænd under etablering har midaldrende og i forvejen etablerede landmænd en ofte væsentlig konkurrencefordel i landbrugets ejendomsmarked qua deres lavere kapitalomkostninger (illustreret i tabel 2), som igen bygger på, at denne gruppe har en højere egenkapital. Gruppen har også et længere forretningsforhold med de finansielle institutioner, som formentlig udgør en fordel for mange bankkunder.

Mens gruppen af midaldrende landmænd gennemsnitligt betragtet formentlig har en finansieringsmæssig fordel i forhold til unge landmænd under etablering, så kan der i gruppen af midaldrende landmænd også findes mange nødlidende bedrifter efter finanskrisen. Dette kan være noget af årsagen til, at de ældste landmænd ikke er så tilbøjelige til at sælge som tidligere. De ældste landmænd kan have finansieringsmæssige fordele, der overgår både de unge og, efter krisen, de midaldrende landmænd, hvor der i gennemsnit for gruppen formentlig er højere tendens til at være landmænd, der har købt dyr landbrugsjord inden krisen.

I udredningens anden del oplistes potentielle drivere og barrierer for ejer- og generationsskifter. Hverken listen eller den kortfattede analyse skal betragtes som udtømmende men som et forsøg på at redegøre for vigtige eller interessante elementer under hensyn til begrænsede ressourcer til opgaven. Mens det kan være

fornuftigt at analysere og diskutere eventuelle drivere og barrierer for ejer- og generationsskifter, er det vigtigt at holde for øje, at udskydelse af visse ejer- og generationsskifter kan være hensigtsmæssige både fra samfundsøkonomiske og (privat-)virksomhedsøkonomiske synspunkter.

Udskydelse af et ejer- eller generationsskifte kombineret med en overgang til en mere passiv virksomhedsdrift, f.eks. bortforpagtning, kan være en mulighed, der giver reelt generationsskifte af de driftsmæssige beslutninger, mens det tilbageholder noget af den egenkapital i erhvervet, som der er så hårdt brug for. Det betyder ikke, at der ikke er ulemper ved sådanne bortforpagtningsløsninger, men at der er en vis sandsynlighed for, at de finansielle fordele opvejer de driftsmæssige ulemper.

Referencer:

Ahearn, M.C. 2016. Theme overview: Addressing the challenges of entry into farming. *Choices* 31 (4).

Bennedsen, M. & Nielsen, K.M. (2015). Ejerledelse i Danmark, Rapport 1: Ejerledelse – Baggrund og udbredelse. Center for Ejerlede Virksomheder, Copenhagen Business School.

Christensen J., Hansen J. & Rasmussen, S. (2007). Landbrugets fremtidige besiddelsesformer og finansiering - specielt med sigte på de store husdyrbedrifter. Fødevareøkonomisk Institut. FOI Udredning oktober 2007.

Danmarks Statistik (2016). Registerdata, forsker adgang, Danmarks Statistik.

Danmarks Statistik (2016). Statistikbanken tabel AFG1. Danmarks Statistik.

Danmarks Statistik (2016). Statistikbanken tabel BDF107. Danmarks Statistik.

Danmarks Statistik (2016). Statistikbanken tabel FOLK2. Danmarks Statistik.

Danmarks Statistik (2016). Statistikbanken tabel EJEN77. Danmarks Statistik.

Danmarks Statistik (2016). Statistikbanken tabel EJEN88. Danmarks Statistik.

Jensen, J.C. & Lund, M. (2002). Vurdering af forpagtning som førstegangsetablering. Fødevareøkonomisk Institut. FOI Rapport nr. 135.

Kaplan, M.S., Nussbaum, J.F., Becker, J.C., Fowler, C. & Pitts, M.J. (2009). Communication barriers to family farm succession planning. *Journal of Extension* 47 (5): 5FEA8.

Katchova, A. L. & Ahearn M. C. (2016). Dynamics of farmland ownership and leasing: implications for young and beginning farmers. *Applied Economic Perspectives and Policy* 38 (2): 334-350.

Klein, A., Hviid, S.J., Hvolbøl, T.S., Kramp, P.L. & Pedersen, E.H. (2016). Boligprisbobler og fordelene ved en stabiliserende boligbeskatning. Kvartaloversigt, 3. kvartal 2016. Danmarks Nationalbank.

Laband, D.N. & Lentz, B.F. (1983). Occupational inheritance in agriculture. *American Journal of Agricultural Economics* 65 (2): 311-314.

NaturErhvervstyrelsen (2016). Aldersfordeling for ansøgere til grundbetalingen 2015. Personlig meddelelse.

Olsen, J.V. & Pedersen, M.F. (2014). Finansieringsforhold i dansk landbrug. IFRO Udredning nr. 2014/22.

Olsen, J.V. (2015). Opdateret notat om konkurser og landbrugsbedrifter på randen af konkurs. IFRO Udredning nr. 2015/46.

O'Neill, B., Komar, S.J. Brumfield, R.G. & Mickel, R. (2010). Later life farming: retirement plans and concerns of farm families. *Journal of Extension* 48 (4): 4FEA6.

Pedersen, M.F. & Olsen, J.V. (2015). Finansieringsforhold i dansk landbrug: Del II. IFRO Udredning nr. 2015/33.

Rasmussen, S. (2009). Konsekvenser af ændring/ophævelse af Landbrugsloven. Fødevareøkonomisk Institut. FOI Udredning 30. april 2009.

SEGES (2016). Rapport om brugerundersøgelse om ejer- og generationsskifte.

Skatteministeriet (2015). Bedre vilkår ved generationsskifte af erhvervsvirksomheder.
<http://www.skm.dk/media/1287246/6-Generationsskifte-af-erhvervsvirksomheder.pdf>.

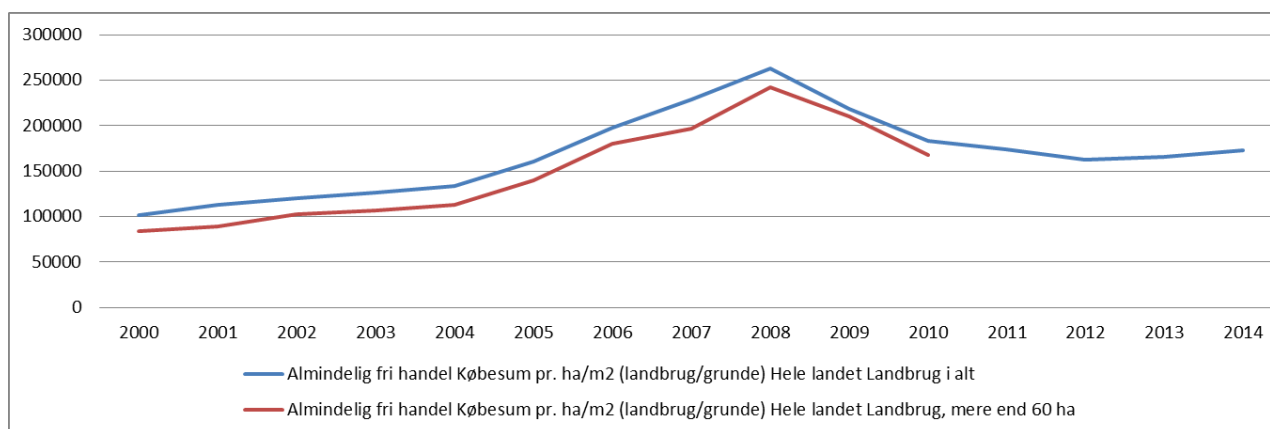
Skatteministeriet (2016). Centrale skattesatser i skattelovgivningen 2010-2016.
<http://www.skm.dk/skattetal/statistik/tidsserieoversigter/centrale-skattesatser-i-skattelovgivningen-2010-2016>.

Statsministeriet (2016). Lovgivning Folketingsåret 2016/17.
http://www.stm.dk/multimedia/Lovprogram_2016-2017_web.pdf

Svendsen, S. (2003). Generationsskifte i fremtidens landbrug. Fødevareøkonomisk Institut. FOI Rapport nr. 164.

Svendsen, S. (2003). Analyse af generationsskiftemodeller. Fødevareøkonomisk Institut. FOI Rapport nr. 149.

Appendiks 1



Jordprisudvikling målt som udviklingen i ejendomsprisen pr. ha for almindelige frie handler, hhv. for landbrug i alt og for landbrug med mere end 60 ha. Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken EJEN88.